



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY  
DENMARK

## Ny by ved Store Rørbæk

*Boliger og beboere*

Vestergaard, Hedvig; Ærø, Thorkild; Lydich, Andreas

*Publication date:*  
2006

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*

Vestergaard, H., Ærø, T., & Lydich, A. (2006). *Ny by ved Store Rørbæk: Boliger og beboere*. SBI forlag.  
<http://www.sbi.dk/byudvikling/bypolitik/ny-by-ved-store-rorbeik/>

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

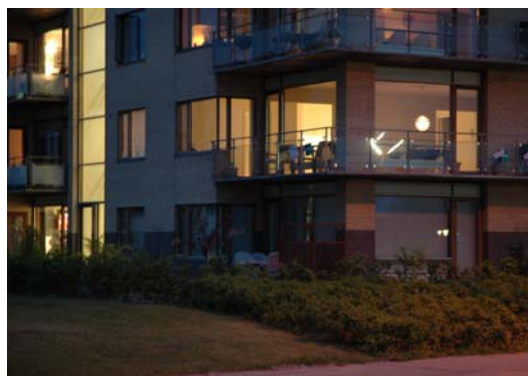
- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Ny by ved Store Rørbæk

Boliger og beboere



Titel	Ny by ved Store Rørbæk
Undertitel	Boliger og beboere
Udgivelsesår	2006
Forfattere	Hedvig Vestergaard, Thorkild Ærø, Andreas Lydich
Fotos	Thorkild Ærø

# Indholdsfortegnelse

Forord .....	4
Indledning .....	5
Undersøgelsens baggrund .....	5
Formål .....	6
Metoder og analyseperspektiv .....	6
Interviewgrupper .....	8
Rapportens indhold .....	9
Målgruppernes anbefalinger .....	10
Signalement af målgruppernes præferencer og situation .....	15
Vidensarbejdere – de kreative .....	16
Beboere i København og Frederiksberg – byelskerne .....	17
Tilflyttere til Trekroner - de sociale .....	18
Tilflyttere til Frederikssund - provinsboere .....	19
Vurdering af boligpotentialet for den nye by ved Store Rørbæk .....	21
Styrker og svagheder .....	21
Styrker .....	21
Svagheder .....	22
Samlet vurdering af boligpotentialet – tre scenarier .....	23
Bolig nu – boligvalg og boligkarriere .....	27
Baggrund og situationer .....	27
De positive boligoplevelser .....	27
De negative boligoplevelser .....	30
Boligdrømme og præferencer .....	33
Baggrund og situation .....	33
Kvalitet tak .....	34
Variation og liv .....	35
Kontrol over egen bolig .....	36
Let adgang til grønne kvaliteter .....	36
En terrasse, en altan, en lille grøn plet .....	37
Medindflydelse og arkitektrådgivning .....	37
Fællesskab og deltagelse .....	39
Baggrund og situation .....	39
Fællesfaciliteter, men ikke fællesskaber .....	40
Anonymitet, men også enklaver .....	41
Bofællesskabsmodellen - kom bare ind .....	42
Fællesskaber i villavejsmodellen - vejfest og trailer .....	43
Ankomsten til den nye by .....	45
Den stolte ankomst .....	45
Den udfordrende ankomst .....	46
Den praktiske ankomst .....	47
Den idylliske ankomst .....	48
Nye byer .....	50
Nye byer i Danmark .....	51
Nye byer i andre europæiske lande .....	52
Livsstilsbosætning, 'lifestyle housing' og 'livsstil byer' .....	55
Litteratur og referenceliste .....	56
Bilag 1 .....	57

# Forord

Denne rapport er udarbejdet for *Dialogprojektet* og omhandler en ny by ved Store Rørbæk i Frederikssund Kommune. Rapporten redegør for en undersøgelse af potentialet for tilflyttere til den planlagte nye by, hvor formålet har været at kortlægge de boligkvaliteter, der lægges vægt på blandt fremtidige tilflyttere.

Undersøgelsens resultater er fulgt og kommenteret konstruktivt af deltagerne i *Dialogprojektet*: Frederikssund Byråd, Miljøministeriet, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Socialministeriet, Trafikstyrelsen, DSB S-tog a/s, Hovedstadens Udviklingsråd, Frederiksborg Amt og Fonden Realdania. Hertil kommer repræsentanter for Skibby, Slangerup og Jægerspris - de tre kommuner der sammen med Frederikssund danner den nye Frederikssund Kommune.

Vi vil gerne takke de mange interviewede, der i løbet af november 2005 stillede deres viden og erfaringer til rådighed ved at deltage i undersøgelsen.

Statens Byggeforskningsinstitut  
Afdelingen for Boliger og Byfornyelse, februar 2006

*Thorkild Ærø*  
Forskningschef

# Indledning

## Undersøgelsens baggrund

Med denne rapport præsenterer SBI resultaterne af en undersøgelse af, hvem der kunne tænkes at flytte til en ny by ved Store Rørbæk i Frederikssund Kommune, og hvad der kan få forskellige målgrupper til at gøre det.

Udgangspunktet for undersøgelsen er planerne for etablering af en helt ny by. Planerne er beskrevet i Frederikssund Kommunes publikation "Ny by ved Store Rørbæk. Vision og program" fra 2004. Byen er det største byområde i den nye Frederikssund Kommune, som foruden den nuværende kommune omfatter Jægerspris, Skibby og Slangerup kommuner. Det foreløbige mål er en ny by med 6.000 boliger og 3-6.000 arbejdspladser.

Ideen om at etablere en ny by skal ses i relation til den forventede udvikling i Hovedstadsregionen og det fortsatte behov for udlæg af nye arealer til boliger og erhverv. I debatoplægget til Regionplan 2005 vurderer Hovedstadens Udviklingsråd (HUR), at der aktuelt er behov for at finde nye arealer til 35.000 boliger, og at der på længere sigt er behov for at bygge næsten 80.000 nye boliger i regionen frem til 2017.

Den nye by skal indfri dele af regionens behov for nye boliger og dæmme op for de negative følgevirkninger af det store behov for boliger. Boligmanglen i hovedstadsområdet og kraftige stigninger i boligpriserne har med tiden gjort det svært for husstande i almindelighed at skaffe sig en bolig i Hovedstadsområdet. Børnefamilier, der tidligere søgte de nære forstæders børnevenlige kvarterer, vælger i disse år at blive boende i København til trods for behov for mere plads og et ønske om at bo i mere rekreative omgivelser. Andre vælger at flytte ud af regionen til Storstrøms- eller Vestsjællands amter, som i de seneste år har oplevet den største bolig- og befolkningsvækst i Danmark. Andre er flyttet til Malmø. Virkningerne af denne udflytning er øget pendling og trafikbelastning af regionens transportsystemer.

Mange familier skal langt væk fra Københavnsområdet for at finde en bolig, der passer til deres økonomi og umiddelbare præferencer. Også i Frederikssund har man oplevet en stigende interesse fra børnefamilier i Københavnsområdet og seniorer i nabokommunerne. Potentialet for tilflyttere til en ny by i området ved Frederikssund synes derfor klart til stede, og det vil vokse med den forventede befolkningstilvækst.

En forudsætning for at opnå den ønskede bosætning er imidlertid, at den nye by tilbyder by- og boligkvaliteter, der vækker interesse, til den rette pris og med købstadens kvaliteter lige om hjørnet. Disse ambitioner indgår da også i planerne for den nye by. Der sigtes på at tilbyde unikke boliger gennem en høj prioritering af:

- Sunde og smukke boliger af høj kvalitet, der er til at betale
- Boliger, der tiltrækker beboere fra både nærområderne og regionen
- Boliger med blandede ejerformer og boligtyper med høj grad af fleksibilitet
- En ny definition af boligens nærarealer med henblik på forskellige former for fællesskaber.

Ambitionen er således at skabe en by, der tiltrækker en bred vifte af beboere. Men samtidig er der særlige ønsker om at tiltrække beboere, der vil være med til at skabe et aktivt byliv, og som i særlig grad vil engagere sig i beboernes trivsel og byens udvikling.

På erhvervssiden ønskes en unik erhvervsprofil med en høj prioritering af:

- Et kreativt og innovativt miljø
- Offentligt og privat samarbejde
- Digital information og kommunikation
- En høj social profil, hvor virksomhederne ideelt set deltager i frivilligt, socialt arbejde.

Der satses således på at tiltrække virksomheder, der repræsenterer de såkaldte videns- og kreative erhverv. Virksomheder inden for videnserhverv lokaliserer sig i dag i Nordsjælland, fordi de har behov for den arbejdskraft, der allerede bor i regionen. Hvis en ny virksomhed placerer sig her, hvor den attraktive arbejdskraft allerede er, har den således gode muligheder for at rekruttere den nødvendige arbejdskraft. Vidensarbejdere vil nemlig gerne bo tæt på arbejdspladsen, så de hurtigt og let kan komme til og fra og være fleksible. Medarbejdere inden for disse brancher udgør derfor en målgruppe af tilflyttere til den nye by, og de indgår derfor med særlig vægt i denne undersøgelse.

### Formål

Formålet med denne undersøgelse er at kortlægge boligpræferencerne blandt potentielle tilflyttere, samt de personer der matcher visionerne for den nye by ved Store Rørbæk. Undersøgelsen svarer på, hvilke boligkvaliteter der lægges vægt på blandt potentielle tilflyttere, hvad der karakteriserer de hustyper, man finder interessante, og hvilke organisationsformer man kan forvente, at potentielle tilflyttere ser sig selv som deltagere i.

Ved brug af scenarier opstilles differentierede typologier af potentielle tilflyttere og dermed målgrupper for det fortsatte udviklingsarbejde. Dermed klarlægges det, hvordan byen kan planlægges for at tiltrække de forskellige målgrupper.

På det konkrete plan skal undersøgelsens resultater bruges som inspiration ved udarbejdelsen af en helhedsplan for Store Rørbæk.

### Metoder og analyseperspektiv

Undersøgelsen er baseret på interview med repræsentanter for potentielle tilflyttere samt personer, der matcher visionerne for den nye by. Samtidig er der trukket på eksisterende dansk og udenlandsk forskning på området.

Vi har i undersøgelsen valgt at interviewe:

- Personer uden aktuelle flytteplaner eller erfaringer
- Personer med friske flytteerfaringer
- Fortrinsvis yngre personer under 30 år, men også enkelte over 55 år.

Denne prioritering er foretaget, fordi der er stor forskel på folks ideelle ønsker til bosætning, og den måde de reelt bosætter sig på. Alle har vi drømme om, hvordan vi gerne vil bo, men økonomi og struktur på det aktuelle boligmarked betyder, at de færreste realiserer deres drømme. (Se fx Ærø, 2002; Byforum, 2001).

Modellen herunder illustrerer sammenhængen mellem boligønsker og bosætning. Når man undersøger, hvordan folk vil bo, arbejder man typisk med én af de to sider – folks boligønsker eller deres faktiske bosætning.

### *'Den gode bolig'*



Figur 1. Forskellen på boligønsker og faktisk bosætning er ofte stor. Folk siger ét og gør noget andet. Billederne viser fire forskellige boligkvaliteter. I alle typer vil man finde beboere, der betragter deres bolig som 'den gode bolig'.

Nogle undersøgelser tager udgangspunkt i modellens venstre side, som angår ønsker til boligen. Her spørger man et udsnit af personer om, hvordan de ville bo, hvis valget var frit med hensyn til bebyggelsestype, ejerform og omgivelser. Disse undersøgelser har gentagne gange vist, at de fleste ville foretrække enfamiliehuset, ejerboligen og forstaden. Af 1500 adspurgte ønskede 17 pct. at bo i en etagebolig, 10 pct. i et rækkehus, mens de resterende 73 pct. ønskede et enfamiliehus eller en villa (Byforum, 2001).

Andre undersøgelser tager udgangspunkt i modellens højre side, som angår de faktiske boligvalg. Her spørger man personer med friske flytteeftaringer om deres oplevelser. Fra denne type undersøgelser ved vi, at mange danskere drømmer om én type bolig, men ofte flytter til en anden type. Mange drømmer om parcelhuset, færre realiserer drømmen. Når det kommer til stykket, er der andre forhold end ønskerne der afgør, hvilken bolig man flytter til (Ærø, 2002; Ærø et al. 2005).

Der er typisk flere grunde til, at folk ikke realiserer de ideelle boligønsker. Det kan skyldes:

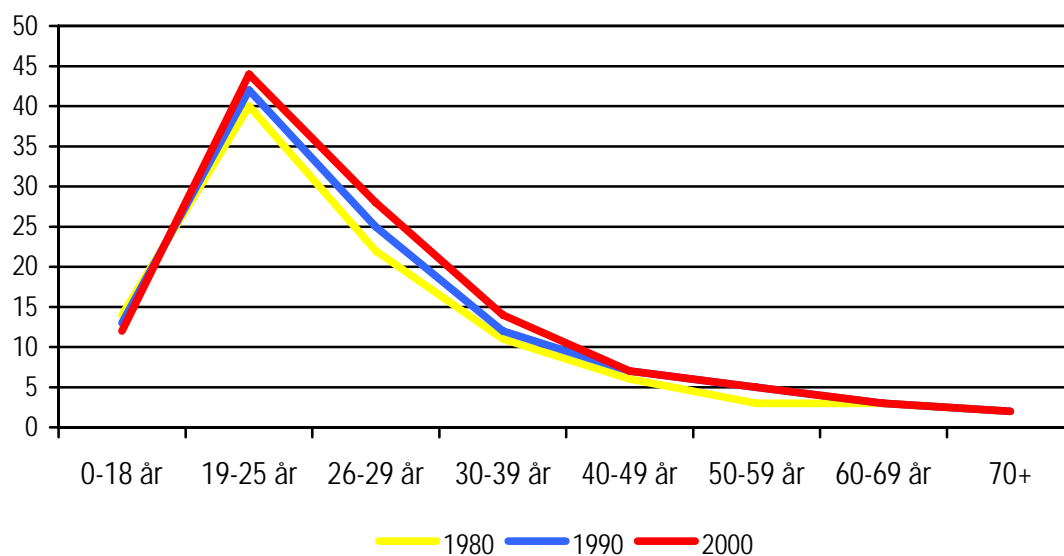
- Boligpriserne, som betyder, at langt fra alle har råd til deres ønskebolig
- Beskæftigelses- og uddannelsesmulighederne, og at de attraktive boliger ligger langt fra arbejdspladsen
- Boligudbudet, det vil sige at, den ønskede bolig ikke er til salg
- Familiesituationen, hvis man er enlig og ikke har brug for et enfamiliehus
- Mangel på kræfter og færdigheder til at klare vedligeholdelsen af disse boliger
- Tradition og livsform, så man ved nærmere eftertanke ikke føler sig hjemme i denne boligtype (enfamiliehuset)

Endelig skal det pointeres, at det er vidt forskelligt, hvad vi betragter som den gode bolig. Det fremgår af det sidste punkt i rækken af grunde til at folk ikke realiserer de ideelle boligønsker. Det er også illustreret med billederne i figur 1, der viser fire forskellige boligkvaliteter. I alle typer vil man finde beboere der på ingen måde kunne forestille sig at bo på andre måder (Ærø, 2002).



Når man skal planlægge for nye boliger, og har særlige målgrupper for øje, er det vigtigt både at kende til disse målgruppers boligønsker og til de aktuelle betingelser på boligmarkedet. Med denne viden kan man således tage højde for målgruppernes drømme og forhåbninger, og samtidig søge at modgå de begrænsninger på boligmarkedet, der hindrer dem i at få opfyldt deres ønsker og behov. I forbindelse med denne undersøgelse har vi med de gennemførte interview både indsamlet boligønsker, forestillinger om livet i den nye by samt erfaringer med de nuværende betingelser på boligmarkedet.

Vi har i den forbindelse valgt at tale med de aldersgrupper, vi kan forvente vil være potentielle tilflyttere til den nye by ved Store Rørbæk, og det er klart de yngre årgange. Når det gælder befolkningens tendens til at flytte, er der nemlig også her nogle klare tendenser. Som det fremgår af Figur 1 er det primært aldersgruppen fra 20 til 30 år der flytter, mens under 10 pct. af de der er over 40 år flytter årligt.



Figur 2. Andelen af de viste årgange der flytter årligt. Som det fremgår vokser andelen der flytter frem til 24-25 års alderen. Derefter flytter vi mindre og mindre. Under 5 pct. af de der er over 60 år flytter årligt.

En anden central faktor er familietyper. Her gælder det, at de enlige flytter mere end par, og at par med børn sjældent flytter.

### Interviewgrupper

For at kunne svare på undersøgelsens formål har vi foretaget en række interview med repræsentanter for potentielle tilflyttere og personer, der matcher visionerne for den nye by. Der er i alt gennemført fire fokusgruppeinterview, og til hvert interview deltog der 8-10 personer.

Følgende grupper er udvalgt til interview:

#### *1. Personer beskæftiget i vidensbaserede virksomheder i Nordsjælland – såkaldte 'vidensarbejdere'*

Denne gruppe af interviewpersoner er valgt, fordi de matcher visionerne for den nye by. Der sættes på beboere ansat i vidensbaserede virksomheder, fordi man forventer, at disse virksomheder også i fremtiden vil dominere erhvervsstrukturen i regionen. Interviewdeltagerne i denne gruppe er søgt og fundet ved henvendelse til virksomheder i forskerparken SCION-DTU, der ligger ved Hørsholm.

## *2. Nuværende beboere i København og Frederiksberg kommuner*

Denne gruppe repræsenterer en klar gruppe af potentielle tilflyttere til den nye by ved Store Rørbæk. De bor i København eller på Frederiksberg, er omkring 30 år, og de er statistisk set på vej ud af byen. Interviewdeltagerne er her fundet ved henvendelse til studerende, andelsboligforeninger og andre.

## *3. Tilflyttere til Trekroner ved Roskilde*

Den tredje gruppe af interviewede er for nyligt flyttet til en helt ny bydel, Trekroner ved Roskilde Universitetscenter. Bydelen er interessant i denne sammenhæng, fordi man her har lagt stor vægt på fællesskab, medindflydelse og økologi, som i visionerne for den nye by ved Store Rørbæk. Vi har her interviewet tilflytterne, der har valgt at engagere sig i det nye boligområde og bidrage til etableringen af et helt nyt lokalsamfund. Deltagerne er fundet ved personlig henvendelse til beboere i området.

## *4. Tilflyttere til Frederikssund og omegn*

Den sidste gruppe af interviewede har for ganske nyligt valgt at bosætte sig i Frederikssund-området. De har friske erfaringer med det nuværende boligudbud, og de kvaliteter området tilbyder. De er også i omegnen af de 30 år - flere venter eller har børn. Deltagerne i denne gruppe er fundet ved hjælp af udtræk fra folkeregisteret i Frederikssund.

De interviewede, der indgår i undersøgelsen, skal i denne sammenhæng opfattes som *typer* af potentielle tilflyttere og *repræsentanter* for de ønskede målgrupper. Derfor omtales de interviewede også som fx "Vidensarbejdere", byboere osv. Der er således ikke tale om personer med faktuelle planer om at flytte til den nye by ved Store Rørbæk. Dertil er planerne for byen endnu for uafklarede.

De interviewede er udspurgt om deres boligønsker i forhold til deres nuværende boligsituation, og hvad der kunne få dem til den nye by. Interviewene er gennemført med udgangspunkt i spørgerammen vist i bilag 1.

## **Rapportens indhold**

Rapporten er struktureret på følgende måde:

Målgruppernes anbefalinger vedrørende realiseringen af den nye by præsenteres i det følgende kapitel.

Undersøgelsens hovedresultater og konklusioner er sammenfattet i de to næste kapitler, som indeholder en præsentation af fire typer af potentielle tilflyttere og deres præferencer samt en vurdering af boligpotentialet for den nye by ved Store Rørbæk.

I de efterfølgende kapitler er der gennemført en række analyser af de forskellige interviewpersoners:

- Nuværende boligsituation, fordele og ulemper ved denne og årsager til boligvalg og boligkarriere
- Boligdrømme og præferencer
- Villighed til og ønsker om at bidrage til fællesskab og deltagelse
- Ønsker for ankomsten til den nye by.

Til sidst i rapporten præsenteres erfaringer fra etableringen af nye byer i Europa.

# Målgruppernes anbefalinger

Der skal stræbes højt. Målet skal være en dansk by i verdensklasse med enestående arkitektur og miljørigtigt byggeri af højeste kvalitet i en lokal sammenhæng. En by, der vil blive besøgt, fordi den demonstrerer de fremmeste kvaliteter i byggeri og planlægning og giver borgerne livskvalitet, fælles ansvar og stolthed. De høje mål gælder bosætning og bo- og bymiljø i bred forstand, herunder kultur, trafikbetjening, infrastruktur, erhverv og service og ressourcebevidsthed. Der skal bygges videre på den tradition for design og omhu for detaljen inden for en arkitektonisk helhed, som de bedste arkitekter og planlæggere demonstrerer her og i udlandet. Brug den nye by som et "brand", der formidler den enestående situation, at der bliver skabt en ny by i Hovedstadsregionen. En by som tager højde for kravene til borgerne livskvalitet, herunder hensyn til miljøbelastning og ressourceforbrug.

## Kvalitet og oplevelser

De adspurgte potentielle målgrupper og tilflyttere anbefaler fokus på kvalitet i byggeriet og omhu, når det gælder arkitekturen i den nye by. De lægger vægt på variation og anbefaler brug af forskellige arkitekter, der kan levere spændende byrum. Med spændende menes byrum, der giver oplevelser. Byggeriet skal være "i orden" - gode detaljer og højt præstationsniveau, hvad angår det ydre, men også i forhold til indeklima: lyse, sunde boliger med god luft og akustik i boligen. Byen burde slå sig op på disse kvaliteter – og blive kendt for et fravær af alle de fejl og mangler, man kender fra så mange andre nyere bebyggelser. Samtidig bør formatet og kvaliteten kunne sælge byen som godt byggeri i verdensklasse.

## Et bredt boligtilbud

Byen skal have et bredt boligtilbud, så borgerne kan blive boende i byen selv om deres boligbehov ændres. Single husstande skal fx kunne ekspandere og stadig blive boende i byen. Der skal være et åbent og fleksibelt lokalt tilbud af boligtyper, ejerformer og størrelser, når folk får brug for at skifte bolig. Det er specielt vigtigt at få folk til den nye by i starten af deres boligkarriere, mens de stadig er mobile, og skabe muligheder for at de kan forbedre deres boligsituation lokalt.

## Enklaver der skaber hjemfølelse - 300 enheder

Variation i byggeriet anbefales, og det samme gør det at blande ejerformerne, fordi det også fører til variation i de indkomstgrupper, der flytter til. Samtidig anbefales det at gruppere boliger og funktioner i mindre enklaver. Mindre boenheder anbefales således af flere af de adspurgte, som samtidig påpeger, at antallet af beboere per enklave bør overvejes nøje. For små boliggrupper kan gøre fællesaktiviteter påtvungne:

*Enklaver på 2-300 huse er formentligt optimalt. Det kan give mangfoldighed, sikre veje, hvor børn kan finde hinanden, og hvor man kan være tryk ved, at de løber rundt. Enklaver med egen identitet, hvor børn selv kan finde hjem. Med små beboerhuse, hvor man kan lave en madklub eller holde foredragsaften.*

## At 'italesætte' byen

At fortælle omverdenen om de høje ambitioner for den nye by anbefales gentagne gange. Som potentiel tilflytter er fortællingen om stedet et vigtigt

element i beslutningen om at flytte - folk vil gerne være en del af denne historie og bidrage til etablering og konstituering af den nye by. Ét anbefalet middel til historiefortællingen er at afholde møder og dermed sprede ideen om den nye by. Tema- og informationsmøder anbefales. Formidling af ambitionerne bag den nye by Trekroner ved Roskilde var ikke tilstrækkelig, og det anbefales at markedsføre kommunens vision for den nye by: arkitektoniske ideer, men også mulighederne for, hvordan folk kan leve sammen.

### Bevar oprindelighed

Med til stedets historie hører også den lokale kulturhistorie i form af eksisterende bygninger, hegn, træer, stier. Som tilflytter til den nye by vil man gerne kunne opsøge og se noget, som var der før byen, noget som giver et løfte om, at der sker en udvikling:

*Hvis der overhovedet er noget af oprindelighed i enten landskab eller bygninger, så lad det stå. Ting tager tid i et nyt område: eksisterende pejlemærker er vigtige, træer tager lang tid, levende hegn bevares.*

Pointen med stedets kulturhistorie og de oprindelige elementer er deres bidrag til identitet. Den kan også skabes med de anbefalede arkitektoniske kvaliteter.

### Pejlemærker - stolthed – 'pause-steder'

Ifølge de potentielle målgrupper skal der være noget at komme hjem til – et identitetsmærke, et signal, et symbol. Byen skal kunne ses, og man skal kunne se noget i byen, hvad enten man bor eller arbejder der.

*Hvis jeg skulle arbejde her, ville jeg ind i en bygning, der rager op. Her kunne jeg sidde og kigge ud. Ikke som erhvervsområder i provinsbyerne er flest. Det er simpelthen dødkedeligt, alle de der såkaldte erhvervsområder, der er plantet i provinsen. Så hellere samle noget af det i et højhus, hvor man virkelig får en oplevelse, når man kigger ud.*

Der skal også være pausesteder, pladser og mulighed for udsigt. Og her er det vigtigt, at det ikke forudsættes, at pladserne er befolket med et intensivt byliv hele tiden for at være spændende og rare. En god plads er noget i sig selv.



Ankomsten til Store Rørbæk bør bygge på en særlig, markant arkitektur. Skab et varetegn for den nye by – lyder en anbefaling fra nogle af de interviewede. Her Flintholm Station, Frederiksberg.

## Transport og transporttid er afgørende parametre

Man skal kunne komme til og fra byen på en hurtig og let måde. Tog til døren og motorvej er afgørende parametre for tilflytterne. De nuværende transportforhold til og fra Frederikssund er ikke optimale. Hvis transporttiden bliver for lang, vil mange vælge området fra. En time maksimalt er pendlermantraet, men flere fremhæver de nuværende 15 minutter på cykel, hvilket aktualiserer en præference for lokale arbejdspladser. De 15 min. på cykel refererer til en situation som bosiddende i Københav.

Hensynet til infrastruktur og transportfaciliteter fremhæves også som grundlæggende præmisser for interessen for at investere i området:

*Jeg tror, det vil være meget nemmere at trække folk til, hvis man allerede havde veje, tog mv. på plads. Hvis det var i orden, kunne man planlægge, hvor man skulle lægge idrætsfaciliteter, alle de der ting der kræver mange m<sup>2</sup>. Så tror jeg sagtens, at folk kan finde ud af at udnytte de der pladser, der bliver tilbage.*

## Indkøbsmuligheder og basale serviceerhverv

Det er vigtigt at sikre indkøbsmuligheder i byen fra start. Erfaringen fra Trekroner er, at der skal være en bindende plan, og kommunen skal kunne følge op på udviklingen over for partnere og investorer. Ud over mulighed for indkøb af dagligvarer er der behov for mindre forretningsdrivende, som fx en frisør, en tankstation, et lokalt postkontor, en læge- og tandlægeklinik. Mangler sådanne funktioner, vil borgeren i den nye by fx tage til posthuset i Frederikssund og samtidig købe ind her. Derved taber den nye by på to fronter. For det første bliver detailhandelen i byen undermineret, og for det andet mister bymidten noget af det liv, den ellers ville blive tilført, hvis man havde en god grund til at foretage flere af sine ærinder her.



"Et lille butikstov – gerne med et udvalg af forskellige butikker". Tilflytterne til Trekroner anbefaler, at butiksforsyningen i Store Rørbæk er overvejet og etableret, når beboerne flytter ind. For nuværende er der ingen lokale indkøbsmuligheder i Trekroner.

## Børneinstitutioner og skole

Tilflytterne skal være sikre på, at byen tilbyder et godt miljø for børn, at forældrene kan få deres børn passet, når de arbejder, og at den lokale skole fungerer og er parat til at modtage og integrere børn og give dem en god undervisning.

### Let adgang til det grønne og til fjorden - små stier og skov

Med udsigten til en ny by ved Store Rørbæk følger en klar forventning om at komme tæt på "landlivet" med mark, skov og fjord. Målgrupperne har således en forventning om, at der bliver gjort noget for at integrere "landlivet" i den nye by:

*Hvis man flytter derud, er det jo også fordi man gerne vil have adgang til landet.*

og

*det ville være super synd, hvis man ikke kunne komme ned til vandet. Der kunne man da godt anlægge nogle stier ..men det behøvede ikke at være den der kæmpe brede sti, hvor man kunne gå 5 mand bred. Det skulle være den der gode sti, hvor man kunne gå en tur. Og så behøver den heller ikke være helt lige.*

og

*man kunne tage sine løbesko på hjemme og så ud, og hurtigt kunne tage løbeturen ned til fjorden, så man netop ikke skulle tage bilen først.*

Det forventes, at der kommer gode idrætsfaciliteter, men også "uformelle" fritidsfaciliteter som fx boldbaner.



De interviewede anbefaler nærhed til 'grønne områder' i den nye by ved Store Rørbæk. Men det er forskelligt, hvad man mener med dette. Flere nævner boldbaner, og andre fritidsfaciliteter til de unge. Nogle nævner udsigt, stier, mv. Alle ønsker tilgængelighed til fjorden.

### Forbindelse mellem den nye by og Frederikssund

Det anbefales at skabe en let adgang, også for cyklister og gående, mellem den nye by og Frederikssund by via stier og bus. Det er også vigtigt, at den nye by præsenteres for borgerne i Frederikssund, så de bliver medinddraget og ambassadører for byens udvikling.

### Beboer- og byggeforeninger

Beboer- og byggeforeninger kan med fordel etableres før bebyggelser opføres - lyder et råd fra målgrupperne, og herunder især de fællesskabsorienterede. Det giver en mulighed for, at folk finder sammen om ideen om at bo og måske bygge i den nye by. I Trekroner har grupper med succes arbejdet på projektet i flere år, inden de første flyttede derud.



### **Kvalitet i planproces og organisation**

Kommunens dialog med borgerne er vigtig. Borgerne vil se kritisk på det med- og modspil, som man skal have fra sin kommune. Kommunen skal være gearet til at diskutere og imødekomme nye ideer.

### **Medindflydelse og arkitekturrådgivning**

Nogle ønsker medindflydelse på, hvordan boligen skal være, og på planlægning af bebyggelsen. Men de, der har prøvet det, anbefaler rådgivning om, hvordan indflydelsen kan bruges, således at behov og ønsker bliver opfyldt. Når borgere får medindflydelse og rådgivning vedrørende deres egen bolig, vil mange også være parate til at engagere sig i byens forhold og blive aktive i det lokale liv. Det vil være oplagt at gøre en indsats for at rekruttere de aktive borgere lige netop her.

### **Byens reception og informationscenter**

Det anbefales at etablere en reception eller et informationscenter for den nye by så hurtigt som muligt. Det skal placeres der, hvor man ønsker byens kerne skal være. Centeret skal signalere den standard, den fremtidige by er tiltænkt, og kompetent personale skal kunne informere om byen og mulighederne. Der skal indrettes mødelokaler, og centeret skal italesætte og markedsføre ideen om den nye by. Nogle anbefaler at gennemføre en udstilling om den nye by med fysiske modeller af byen, planerne for fremtiden og udbygningstakten samt materialer fra konferencer og møder om byen. Man kunne også, med fordel, lade en del af byen være en udstilling i sig selv.

# Signalement af målgruppernes præferencer og situation

Formålet med denne undersøgelse er at svare på, hvad der kan få folk til at flytte til den nye by ved Store Rørbæk, og hvordan man får vidensarbejdere og aktive, engagerede borgere, med interesse for byens udvikling og fællesskab, til at gøre det. For at besvare disse spørgsmål har vi talt med repræsentanter for vidensarbejdere, potentielle tilflyttere der nu bor i København og Frederiksberg, tilflyttere til Trekroner ved Roskilde, som i særlig grad har søgt indflydelse og deltagelse i etablering af denne nye bydel, samt beboere der for nyligt er flyttet til Frederikssund eller omegn.

Vi tegner i det følgende afsnit et signalement af målgrupperne og mulighederne for at få dem til at flytte til Store Rørbæk. Det handler om deres nuværende situation, boligpræferencer og krav til byen. Som det vil fremgå, har de vidt forskellige præferencer, ligesom de typisk befinder sig i forskellige bolig-situationer. Signalementet ses i tabellen herunder, og siden gennemgås indholdet for hver målgruppe.

Tabel 1. Målgrupper og potentielle tilflyttere til den nye by ved Store Rørbæk (idealtyper).

Karakteristika \ Målgruppe	"Vidensarbejdere"	Beboere i København og Frederiksberg	Tilflyttere til Trekroner	Tilflyttere til Frederikssund og omegn
Livsform	De kreative - fokus på karrieren	Byelskere - fokus på oplevelser	De sociale - fokus på fællesskaber	Provinsboere - fokus på familielivet
Bolig nu	Spredt i regionen	Den mindre bybolig	Medbyg og bofællesskab	Selvbyg
Præferencer	Natur, privatliv og kvalitet	Ikke-planlagte oplevelser, udsigt og privatliv	Økologi og fællesskab	Råderum og selvbestemmelse
Hvorfor vælge den nye by ved Store Rørbæk?	Kvalitet og god arkitektur At området har format	Nærhed til naturen Spændende byggeri	At deltage i opbygningen af et nyt lokalsamfund i fællesskab med andre	Mulighed for selvbyg Vejfællesskab Nærhed til familie
Hvad kunne afholde dem?	Kedeligt projekt, uden ambitioner Krav om deltagelse	Mangel på anonymitet Langt til kulturelle tilbud Langt til vennerne i byen	Ens beboersammensætning Manglende kulturelle tilbud	En tæt og høj by Facader i stål, glas og beton Blandet beboersammensætning
Kender målgruppen planerne for Store Rørbæk?	Nej, men man er bestemt interesseret	Nej, og er ikke specielt interesseret - lige nu	Ja, og typen er potentielle ildsjæle i den nye by	Ja, de er interesserede
Vil målgruppen bidrage til udviklingen af den nye by?	Ja, i princippet - men har dårligt tid	Måske Kender mest til selvalgte fællesskaber	Ja, i den grad I starten mest med interesse i egen bolig	Kun i mindre grad



## Vidensarbejdere – de kreative

Vidensarbejderne er bestemt potentielle tilflyttere til Store Rørbæk.

De arbejder nord for København og vil gerne ud af den tætte by. De søger fred, privatliv og høj boligkvalitet. De fordrer høj arkitektonisk kvalitet og format. Karriere og den nære familie har topprioritet, og derfor skal man nok ikke forvente de store bidrag til fællesskab og deltagelse i opbygningen af den nye by. Til barriererne hører udsigten til en middelmådig og kedelig by.

Med denne målgruppe er der tale om folk med en særlig uddannelse inden for et område. De som arbejder på en virksomhed, hvor medarbejderne besidder en specialiseret viden omkring virksomhedens arbejdsfelt. Der er typisk tale om større virksomheder, hvor de almindelige medarbejdere ikke har indflydelse på placeringen af deres arbejdsplads, til forskel fra en selvstændig erhvervsdrivende og håndværkere. Vidensarbejderne vil, med deres forholdsvis specialiserede viden, typisk være afhængige af at skulle pendle til og fra arbejdspladsen. Det kan medføre en lang pendlingsafstand, som typisk accepteres mod at være beskæftiget inden for sit speciale. Vidensarbejdere er karriereorienterede og tilbringer størsteparten af deres aktive tid med arbejdet. At bo og arbejde det samme sted betragtes som en stor fordel for at undgå pendling og adskillelse.

Denne målgruppe af tilflyttere har oftest taget deres uddannelse i universitetsbyerne, hvor de også har levet deres ungdomsliv. Efter endt uddannelse ændrer de fokus mod karrieren og på boligsiden mod stabilitet og familieliv. Nogle vælger i den fase at søge væk fra det de betragter som et hektisk liv i byen, mod et mindre hektisk liv i rækkehus eller villa i forstæder.

Familiens tarv og den funktionelle bolig står i centrum for vidensarbejderne. De efterspørger boliger i godt design og høj kvalitet. Gerne med adgang til terrasse og en mindre have. Men haven skal være overkommelig. De ønsker ikke den store have, som man kender den i de klassiske parcelhusområder. Vidensarbejderne og de veluddannede kommer oprindeligt fra forstæderne og provinsbyerne. Dermed kommer de fra ganske bestemte boligtyper: ejerboliger i form af parcelhuse. Her er de vokset op, og hypoteserne foreskriver på dette punkt, at de der gerne vil ud af byen igen, foretrækker disse boligtyper. Men mod vores forventning, er det ikke parcelhuset, de foretrækker. De ønsker parcelhusets kvaliteter, men ikke formen. De ønsker privatliv og uforstyrret, nærhed til grønne områder, sandkasse og græsplæner. Men de ønsker ikke at bo i et parcelhus og dermed ikke et område med en så individuel boligform. De ønsker en mere koncentreret by og mere helhed i bebyggelsen.

Vidensarbejderne ønsker fællesfaciliteter, men ikke fællesskab.

Den form for fællesskab de efterstræber er påvirket af en travl hverdag, hvor både arbejde, hjemmearbejde og pendling gør sit indhug i døgnets timer. Derfor er det en form for ta'-selv-fællesskab de søger, hvor man tager, hvad man skal bruge, efter tid og behov. Boligen er ikke nødvendigvis skueplads for socialt samvær. Det kan føles for anmassende og være tidskrævende at skulle have middagsgæster eller naboen til kaffe.

Vidensarbejderne søger ikke kun høj boligkvalitet, men også høj bykvalitet. God arkitektur skal være det, der kendetegner byen, det som byen bliver kendt for og noget man som beboer kan være stolt af. Kvaliteten kunne meget vel være udtrykt med en markant bygning eller en anden form for pejlemærke med en arkitektonisk finesse, der samlet fungerer som et symbol på byen. Dét ønsker vidensarbejderne, og de forestiller sig, at byens kvaliteter hilser dem velkommen, når de kommer (hjem) til byen.

## Beboere i København og Frederiksberg – byelskerne

Beboere i København og Frederiksberg er bestemt også potentielle tilflyttere til Store Rørbæk, men i modsætning til vidensarbejderne, holder de meget af storbyen og dens tilbud. Derfor er det ikke kulturelle tilbud og butikker, der kan trække dem til Store Rørbæk, men derimod høj boligkvalitet, nærhed til naturen og mulighed for fællesskab. Samtidig er nærheden, i form af kort transporttid tilbage til storbyens fristelser og tilbud afgørende, så man ikke helt skal opgive vennerne i byen og de mange gode tilbud. Og det er netop disse tilbud og transportbehovet, der kan afholde dem fra at flytte til den nye by ved Store Rørbæk.

Beboerne i København og på Frederiksberg nyder storbyens muligheder for kulturelle oplevelser, liv og variation. Men man skal ud i byen, for boligerne er typisk små, og de rummer sjældent store oplevelser. Kun de heldige har udsigt over søerne, langs gaden, til et havnemiljø eller ud over en samling rækkehuse med haver. For mange er den begrænsede udsigt og de mørke boliger forhold, der kan få dem til at overveje at flytte fra byen. Det samme kan et ønske om nærhed til naturen.



Storbyen tilbyder puls, kultur og anonymitet – her i København. Sankt. Hans torv fyldes med mennesker på sommeraftener, hvor vejret tillader det. Men, som interviewene med byboerne viser, kan bylivet blive for meget, hvis man bor nær en af disse populære samlingssteder.

Man naturen gør det ikke i sig selv, for man ønsker også at bo i en spændende bebyggelse, der tilbyder identitet og stolthed. Blandt byboerne er der sympati for de kvaliteter byen tilbyder socialt, arkitektonisk og med hensyn til livsstil. Man er parat til overraskelser og herunder spektakulære og nyskabende byggerier, inklusiv højhuse, hvis de arkitektoniske kvaliteter er til stede.

Samtidig må byen ikke virke for planlagt. Der er brug for planlægning, men et element af uforudsigelighed bør accepteres, for at gøre byen spændende og udfordrende at bevæge sig i, forklarer de. Man skal ikke føres på en lille nydelig spadseretur på anlagte stier. Byboerne vil selv bestemme ruten mellem forskellige funktioner. Som en interviewdeltager forklarer, må det ikke være for gennemtænkt:

*Hvis man lander på torvet, i et storcenter – sådan rigtig praktisk – så er jeg tilbage i det der Bjæverskov-helvende igen. Så vil jeg hellere have stationen 10 minutter væk. Det andet kan jeg ikke holde ud.*

For byboerne er muligheden for at være anonym en vigtig kvalitet. For dem er livet i forstæderne og de mindre bysamfund omklamrende, fordi alle kender alle, og snakken går. Blandt byboerne nyder man, at man kan være sig selv i sit boligområde og i stedet opsøge fællesskaber forskellige steder i byen. Man nyder nærheden og de korte cykelafstande til byens mange muligheder. Her er boligen ikke udgangspunkt for socialt samvær, for det foregår på cafeer, i sportsklubber eller andre forholdsvis neutrale steder. I byen er det tilmed en del af livsstilen at færdes de "rigtige" steder og opnå den signalværdi og status, det giver. Hjemmet bruges som en slags station, hvor man kommer for at skifte tøj og sove.

Det er imidlertid ikke alle byboere, der nyder dette anonyme forhold til deres boligområde. De taler om en følelse af opsplitning og rodløshed og mangel på nære fællesskaber. Nogle har fundet steder i byen med et tættere fællesskab. Det er enklaver, der skiller sig ud fra den omkringliggende by, og som derfor er med til at skabe et bestemt tilhørsforhold og en særlig identitet. Her kender man naboen, har fællesfaciliteter, -aktiviteter og et højt engagement.

### Tilflyttere til Trekroner - de sociale

Den type af tilflyttere, vi finder i den nye bydel Trekroner ved Roskilde, har mange af de kvaliteter, man planlægger for og ønsker af tilflytterne til Store Rørbæk. Tilflytterne til Trekroner har valgt at involvere sig i byens udvikling, og de bidrager med et stort engagement. De lægger vægt på fællesskab og ser det som en stor kvalitet, at de kan være med til at opbygge et nyt lokalsamfund. Tilflytterne kommer typisk fra boligområder i København, og de har søgt sammen med ligesindede længe før selve flytningen.

Ifølge tilflytterne til Trekroner er der mange, som søger denne form for fællesskab – ikke mindst af hensyn til deres børn. Erfaringerne fra Trekroner viser således, at der er potentiale for at trække denne type af beboere til Store Rørbæk. Til barriererne hører forestillingen om den tætte by, uden nære friarealer samt udsigten til en by, hvor beboerne ligner hinanden alt for meget.

Tilflytterne til Trekroner er sociale og åbne. De bidrager og involverer sig gerne i fællesskabet. De trives godt med mange mennesker omkring sig, som også engagerer sig i lokalsamfundet. Vigtigst af alt, deler de en interesse i at flytte til et nyt, ubebygget område for at opbygge et lokalsamfund. I starten har det mest handlet om selve boligen og de nære faciliteter, men på længere sigt er denne type af tilflyttere også en positiv drivkraft i en lidt større sammenhæng, hvor man kan forvente, at de vil være meget aktive i foreninger, skolebestyrelser og som tovholdere for lokale arrangementer.

Nogle vil karakterisere typen som alternative, og i forhold til mange andre borgere vil de da også adskille sig i deres livsstil og vedholdende engagement. Men det er forkert at forbinde tilflyttertypen med 60'ernes hippie-kultur. Disse folk er miljøbevidste, har høj-profilerede jobs, hurtige internetforbindelser og privatbil. De har ingen drøm om parcelhus eller villa, men vil gerne bo i et mangfoldigt område, hvor alle tager ansvar for områdets udvikling.

Tilflytterne til Trekroner er tilfredse. De har generelt opnået det, de ønskede: Stor indflydelse på selve boligens indretning og udformning samt en mulighed for at bidrage til og indgå i en større sammenhæng. Tilflytterne er blevet en del af et konstruktivt og givende fællesskab.

Tilflytterne taler begejstret om de positive erfaringer med at starte fra bunden af i etablering af et nyt lokalsamfund, men de beklager sig samtidig over en

række mangler. For eksempel savner de butikker, daginstitutioner, sikre skoleveje og stier samt kollektiv transport. Planlægningen halter på disse punkter, hvor man savner et overordnet ansvar for at følge udviklingen op med infrastruktur – lige fra grønne områder, vejbelysning og stier, til forskellige former for service.

### Tilflyttere til Frederikssund - provinsboere

Blandt de tilflyttere, der for nyligt har valgt at flytte til Frederikssund, ville en del formentlig have valgt den nye by ved Store Rørbæk, hvis de havde haft muligheden. Blandt dem vi har talt med, dominerer et ønske om at bo på den måde, de forbinder med området: i et fritliggende parcelhus med mulighed for selv at bygge. Der skal være god plads og afstand til naboen, men man vil gerne bo på en vej med ligesindede naboer. Man lægger vægt på den lave bys kvaliteter og forstaden, som man forbinder med hygge og idyl. Men der er bestemt også forhold, der kunne afholde denne gruppe fra at flytte til en ny by. Det gælder for eksempel (forestillingen om) en ny by, baseret på de bykvaliteter, man finder i den moderne tætte by: høje bygninger, opført i stål, glas og beton.

Tilflytterne her har valgt enfamiliehuset, og det er den boligform majoriteten af danskere bor i. De bor på villaveje med carporte, haver omkranset af hæk, og har pladsen til at være sig selv sammen med familien. Mange forbinder boligformen med voksenlivet og det at stifte familie. Indtil de er klar til det, fornægter de livet i disse boliger, men når de selv får børn, søger de tilbage. Nogle af de interviewede har fået ønsket om eget parcelhus opfyldt ved at bygge selv.

Disse tilflyttere ønsker egen bolig på egen grund, men de tager ikke afstand fra fællesskabet eller det at være social med andre mennesker. De værner om privatsfæren og nyder, at hækken er høj nok til, at man ikke kan følge med i livet i huset ude fra gaden. Hvis man har fritidsaktiviteter, foregår de på byniveau. Fællesskabet har rod i en fælles interesse og ikke i, at man bor i det samme boligområde. Man dyrker fritidsinteressen på et planlagt tidspunkt og sted, og det foregår eksempelvis i kommunale lokaler et stykke vej fra boligen. Tilflytterne beretter dog om et vist fællesskab på vejen. Det er ikke noget, man har så høje forventninger til, men det fungerer på basis af samtaler over hækken, når man låner naboens trailer, ved en årlig vejfest eller gennem grundejerforeningens virke.

Nogle af tilflytterne pendler dagligt i bil til Hovedstadsområdets mange arbejdspladser, men en del arbejder i lokalområdet som håndværkere, selvstændige erhvervsdrivende eller offentligt ansatte.

Hvad angår befolkningssammensætningen, foretrækker denne type af tilflyttere at bo sammen med nogle, der ligner dem selv. Enkelte er bekymrede for andelen af indvandrere, for hvis den bliver for høj, kan det gå det ud over kvaliteten i skolerne.

Der er en generel modvilje over for store blokbyggerier med en høj andel af almene boliger. Der er også tale om en type af tilflyttere, der foretrækker at bo i en lav bebyggelse, og at husene i centrum ikke bygges for højt.



# Vurdering af boligpotentialet for den nye by ved Store Rørbæk

## Styrker og svagheder

Karakteren af boliger og kvarterer i den nye by kan, i større eller mindre omfang, orienteres efter de præferencer målgrupperne for den nye by har. Tilflytningen vil imidlertid også være påvirket af de overordnede betingelser for udbygningen af den nye by. Disse betingelser består både af styrker og svagheder ved byens placering og af de lokale såvel som de mere generelle vilkår. Styrkerne vil tiltrække folk og få dem til at vælge at bosætte sig i den nye by, fordi der her er de muligheder og kvaliteter, de ønsker. Svaghederne vil gøre det vanskeligt at få folk til at flytte til den nye by og få dem til at vælge at bo netop dér i konkurrence med andre områder.

Kapitlet afsluttes med en opstilling af fire overordnede scenarier for den fremtidige udvikling og for effekten heraf på boligpotentialet i den nye by ved Store Rørbæk. De fire scenarier illustrerer fire udviklingsretninger for mulighederne for at realisere visionen for en integreret erhvervs- og bosætningsby.

## Styrker

Den nye by ved Store Rørbæk har en række styrkepunkter, som har potentiale til at tiltrække målgrupperne og gøre den nye by til et eftertragtet sted for bosætning:

- Boligmarkedet i Hovedstadsregionen og resten af Sjælland
- Arealer, hvor "bofællesskabsgrupper" og andre med særinteresser kan bygge
- Adgang til attraktive arbejdspladser
- Adgang til naturen – grønne glæder

### *Boligmarkedet i Hovedstadsregionen og resten af Sjælland*

Der er pres på boligmarkedet i hele Hovedstadsregionen. I de seneste år har der været konstante prisstigninger og mangel på boliger. Der er også mangel på byggegrunde. Muligheden for at flytte til den nye by, som fra start er beliggende i og integreret i selve Hovedstadsområdet, kan imødekomme dette efterspørgselspres. Den nye by kan, alt andet lige, gøre det realistisk for flere at få en bolig, der imødekommer deres præferencer inden for deres økonomiske råderum. Den nye by ved Store Rørbæk har her en gunstig beliggenhed i forhold til områder og byer i Hovedstadsområdet og på resten af Sjælland.

### *Arealer hvor 'bofællesskabsgrupper' og andre med særinteresser kan bygge*

Der synes at være behov for byggemodnede arealer og grunde, der er attraktive for bofællesskabsgrupper og lignende bygherrer i en rimelig afstand af København. En målrettet service over for disse grupper kan imødekomme et opdæmmet behov og lokke grupper af unge og andre med initiativ og pionerånd til at satse på at blive borgere i den nye by. En åbenhed over for at imødekomme folk, der ønsker at realisere nye ideer vedrørende boformer, byggeri, fællesskabs- og samværsformer mv., vil være en del af denne styrke.

### *Adgang til attraktive arbejdspladser*

Allerede inden erhvervsudbygningen i den nye by kommer i gang er der adgang til mange attraktive arbejdspladser, især for vidensarbejdere, inden for en realistisk pendlingsafstand. Der er derfor mulighed for at tiltrække borgere, som allerede arbejder på arbejdspladser i hele Hovedstadsregionen. Der er ligeledes mulighed for at tiltrække tilflyttere fra resten af landet og udlandet, som har fået job i en virksomhed i København eller andre steder i Hovedstadsregionen.

### *Adgang til naturen – grønne glæder*

Der vil fra start være mulighed for en enestående adgang til naturoplevelser og udeliv for borgerne i den nye by. Det er kvaliteter, som kan tiltrække et særligt segment af borgere, som ikke vil fokusere på et fravær af egentligt byliv, men betone muligheden for luft, lys og stilhed, udsigt og for at kunne bevæge sig ude i naturen.

### **Svagheder**

Der er dog også en række svagheder, der vil virke som barrierer i forhold til at tiltrække nye borgere og dermed de ønskede målgrupper:

- Bar mark uden sjæl
- Mangel på lokal service og byliv
- Børneinstitutioner, skole og bibliotek
- Transporttid og -omkostninger

### *Bar mark uden sjæl*

Nogle søger steders ånd og ældre huse med sjæl og kultur. Det er kvaliteter, som vil være fraværende, og som vil afholde nogle for at søge til den ny by, hvis de har andre muligheder. Her vil bestræbelser på at italesætte stedet, at afdække den lokale historie og ikke mindst at fortælle om den nye bys fremtid og muligheder være vigtig, så man i horisonten ser en by med identitet.

### *Mangel på lokal service og byliv*

Det vil være svært at tiltrække byelskerne. De vil ikke sætte pris på naturen, hvis de ikke har bylivet lige om hjørnet. Samtidig er det den gruppe, der skaber forretningsgrundlaget for bylivet og befolker den lokale service som for eksempel kiosker, små butikker, cafeer, restauranter, frisører, fitness- og sportscentre mv.

### *Børneinstitutioner, skole og bibliotek*

Børnefamilier vil være betænkelige ved at flytte til et område, hvor der er usikkerhed med hensyn til vilkårene for børnepasning og skolegang. Muligheden for at få plads i børneinstitution er afgørende. Man vil også være sikker på, at den lokale skole fungerer. Et lokalt bibliotek, eventuelt på skolen, er også afgørende. Hvis disse faciliteter ikke er til stede, eller der er tvivl om kvaliteten, flytter børnefamilier ikke til.

### *Transporttid og -omkostninger*

Transporttiden til og fra området omkring Frederikssund og Store Rørbæk opleves i dag som en barriere. Mere end en times transport opleves som uacceptabel i længden. Det gælder ikke mindst, hvis tiden tilbringes i en bilkø eller med at vente på et forsinket tog på en perron. En forbedret infrastruktur i form af en ny S-togstation i Store Rørbæk, en opkobling til en planlagt motorvej i Frederikssundfjorden, og eventuelt en ny biltunnel under Roskilde Fjord til Hornsherred, er afgørende i forhold til denne barriere. Det vil her være væsentligt, at børnefamilierne kan være sikre på, at de kan klare to job, indkøb og at hente og bringe små børn. Hvis familiens transport kan klares med ét togkort og en cykeltur til en lokal arbejdsplads, bliver transporten næppe en væsentlig hindring for at tiltrække børnefamilier.

## Samlet vurdering af boligpotentialet – tre scenarier

I dette afsnit er der en samlet analyse og vurdering af, hvordan udmøntningen af boligpotentialet i den nye by kan blive påvirket af:

- Styrker og svagheder, der kan fremme og hæmme bosætningen
- Udviklingen i en række væsentlige ude fra givne faktorer.

Og dermed, hvilket overordnet råderum der er for at tiltrække de fire målgrupper.

Forudsætningen for at den nye by udvikles på sigt er, at planerne for udbygningen af infrastrukturen realiseres. Det gælder særligt den ny S-togstation i Store Rørbæk og opkoblingen til en planlagt motorvej i Frederikssundfingeren. Men også en forbedret kobling til oplandet via en tunnel under Roskilde Fjord til Hornsherred er væsentlig.

Den fremtidige økonomiske udvikling samt væksten i regionen og i Danmark i øvrigt er også afgørende for den drivkraft, der bliver bag efterspørgslen for bosætning i den nye by. En fortsat positiv økonomisk udvikling og befolkningstilvækst i Østdanmark, med Hovedstadsområdet som vækstmotor, vil øge presset på boligudbygningen i Frederikssundfingeren. Omkring 1993 flyttede væksten fra Vestdanmark til Østdanmark, og beskæftigelsen kom op på et højere niveau i Hovedstadsområdet. Ændringer i dette mønster vil påvirke forudsætningerne for den nye by. En afmatning i den økonomiske udvikling og et eventuelt fald i befolkningstallet i Hovedstadsregionen, vil udhule grundlaget for at bygge den nye by.

Endelig skal det nævnes, at ændringer i boligpolitikken på sigt kan påvirke efterspørgslen efter boliger og særligt efter nyt boligbyggeri. Mulighederne for at etablere den nye by ved Store Rørbæk er potentielt meget sårbare i forhold til udviklingen i boligpolitikken. Investeringer i nyt boligbyggeri i den nye by er nemlig i konkurrence, ikke blot med nyt boligbyggeri i resten af Hovedstadsregionen, men også med hele den etablerede boligmasse i regionen. Der er ikke tradition for pludselige ændringer i dansk boligpolitik, tværtimod (Vestergaard, 2001a). Men ændringer i reguleringen af udlejningsmarkedet, som eksempelvis en friere huslejedannelse vedrørende ældre privat udlejningsbyggeri i København og Frederiksberg kommuner og i det almene boligbyggeri, kunne få store konsekvenser for boligudbygningen i den nye by. En højere grad af markedsregulering på de nævnte områder – herunder et salg af almene boliger til lejerne - kan betyde, at grundlaget for en boligudbygning reduceres. Øgede boligudgifter, i de eksisterende boliger i Hovedstadsregionen, vil dæmpe væksten i efterspørgslen efter større boliger og flere boliger i regionen. Men da det antages, at inertien på det boligpolitiske område fortsætter, er der i scenarioskrivningen valgt at se bort fra konsekvenser af eventuelle ændringer på dette område.

For at vise hvilket felt realiseringen af boligpotentialet kommer til at foregå indenfor, er der i det følgende opstillet tre forskellige scenarier, som tager højde for forskellige forløb for den generelle økonomiske udvikling og forskellige valg vedrørende investeringer i infrastrukturen i Frederikssundfingeren. De tre scenarier tegner forskellige billeder af påvirkningen af de forskellige drivkræfter bag bosætningen, som i dag udgøres af de styrker og svagheder, som er beskrevet ovenfor, og dermed af den mulige fremtidige udvikling. Resultatet er effekten på boligpotentialet i den nye by ved Store Rørbæk. Hvilken retning vil boligefterspørgslen tage, og hvordan vil målgrupperne sandsynligvis tone karakteren af bosætningen? Og dermed: Hvordan kan man vælge at imødekomme og dermed påvirke målgruppernes efterspørgsel?



Overskrifterne på de fire scenarier er:

- Scenario 1: Fortsat økonomisk vækst og etablering af ny infrastruktur med tog og motorvej
- Scenario 2: Fortsat økonomisk vækst men status quo i infrastruktur
- Scenario 3: Økonomisk afmatning og status quo i infrastruktur

Samlet set viser de tre scenarier, hvor stor en indflydelse forudsætninger om økonomisk udvikling og etablering af ny infrastruktur har for mulighederne for at realisere visionen om den nye by ved Store Rørbæk som en kombineret bolig- og erhvervsby. Det springende punkt for realiseringen af den nye by bliver etablering af en ny trafikal infrastruktur til at betjene Frederikssundfingern og en fortsat økonomisk vækst i Danmark og i regionen.

I scenariet med økonomisk vækst og etablering af ny infrastruktur er det realistisk at realisere boligdelen i visionen om den nye by ved Store Rørbæk, når den nye infrastruktur omfatter både vejtrafik og kollektiv trafik (scenario 1). Det må vurderes, at muligheden for at realisere en by, der ligger tæt på visionsprogrammet, hvad angår tæthed og byliv, vil kræve at infrastruktur forbedres med kollektiv trafik mindst lige så hurtigt og helst hurtigere end vejdelen. I de to scenarier med henholdsvis fortsat økonomisk vækst og økonomisk afmatning og status quo i infrastrukturen, vil der ikke være basis for at etablere en ny by, der inden for selv en længere årrække kan nærme sig visionsprogrammet. Ved en fortsat økonomisk vækst vil der være basis for en større soveby med parcelhus-karakter, fortrinsvis beboet af bilpendlere (scenario 2). Ved en økonomisk afmatning vil der alene være basis for en mindre boligudbygning af den eksisterende landsby (scenario 3).

Tabel 2. Tre scenarier for udviklingen i boligpotentialet i den nye by ved Store Rørbæk

Drivkræfter for bosætningen: Styrker og svagheder	Scenario 1: Økonomisk vækst og etablering af ny infrastruktur med tog og motorvej	Scenario 2: Økonomisk vækst, men status quo i infrastruktur	Scenario 3: Økonomisk afmatning og status quo i infrastruktur
Styrker			
Boligmarkedet i Hovedstadsregionen og resten af Sjælland	Presset på boligmarkedet får mobile og erhvervsaktive til at søge en bolig i byen.	Den nye by får kun en mindre del af den øgede bolig efterspørgsel i regionen.	Byen får en ret begrænset søgning.
Arealer til "bofællesskabsgrupper" og andre med særlige interesser	En bred vifte af grupper - inklusive bofællesskaber søger til byen.	En smal vifte af grupper, fortrinsvis ældre, uden dagligt transportbehov, søger til byen.	Grupper, der ønsker at leve i et landligt område, søger mod byen.
Adgang til attraktive lokale arbejdspladser	Bosætningen er uafhængig af adgang til attraktive lokale arbejdspladser.	Attraktive lokale arbejdspladser vil være afgørende.	Attraktive lokale arbejdspladser vil være afgørende.
Adgang til naturen – 'grønne glæder'	Grønne glæder er en parameter i konkurrencen med andre attraktive områder om at tiltrække nye borgere.	Grønne glæder er en parameter, som specielt vil kunne tiltrække borgere, der er villige til at pendle over en time for at have del i dem.	Grønne glæder kan blive afgørende for, i konkurrence med andre attraktive dyrere områder i Hovedstadsregionen, at tiltrække og fastholde beboere.
Svagheder			
Bar mark uden sjæl	Visionen udfordres af pres for at få parcelhuse med mindre vækst og efterspørgselspres styres.	Der vil være flere og flere parcelhuse på den bare mark, og stedets sjæl bliver forstadsagtig.	Den bare mark vil dominere (byen) mange år frem, og sjælen vil ikke blive ændret i forhold til i dag.
Mangel på lokal privat service	Basis for butikker, cafeer og lokal service i byens midte og ved ankomsten med S-toget. Bil-pendlerne vil i mindre grad handle lokalt.	Der vil ikke være basis for en selvstændig serviceforsyning. Folk vil købe ind andre steder.	Der vil ikke være basis for en selvstændig serviceforsyning. Folk vil købe ind andre steder.
Børneinstitutioner og skole	Der vil hurtigt være et børnegrundlag for institutioner og skole.	Der vil hurtigt være et børnegrundlag for institutioner og skole.	Der vil kun meget langsomt komme et større børnegrundlag.
Transport - tid og omkostninger	Ingen barriere for andre end storbyfolk (max 15 min. på cykel til alt).	En barriere, undtagen for dem, der arbejder i nærområdet.	Situationen vil være som i dag eller gradvist blive forværret.
<b>Effekt på boligpotentialet for den nye by ved Store Rørbæk</b>	Erhvervs- og boligby. Villighed til at acceptere relativt høje boligudgifter. Høj arkitektonisk og materiale-mæssig standard.	Soveby for dem der vil acceptere en lang transporttid og ønsker at bo i eget parcelhus.	Mere landsby end by - enfamiliehuse til familier, rækkehuse til ældre, alternative bofællesskaber.



# Bolig nu – boligvalg og boligkarriere

Dette afsnit handler om målgruppernes nuværende bolig og den boligkarriere, de har haft. Det handler om deres erfaringer med forskellige former for boliger og boligområder og om, hvor de er på vej hen.

Afsnittet identificerer positive og negative erfaringer fra forskellige boliger og boligområder, som danner baggrund for målgruppernes boligpræferencer. Dermed når vi tættere på de oplevelser, ideer og vurderinger, som påvirker deres fremtidige valg af bolig.

Undersøgelsen viser, at de forhold, der særligt fremhæves som positive, er:

- At bo grønt
- Det frivillige, uformelle fællesskab
- Opdeling imellem hvad der er offentlig, og hvad der er privat zone
- Noget for børn – haver og veje at cykle på
- Når man kan 'prøve' at bo et sted

Til de negative erfaringer hører:

- Manglende komfort vedrørende lys, lyd, varme og lugt, og lav grad af privatliv
- Mangel på oplevelser
- Manglende udsigt fra boligen
- Manglende tryghed og sikkerhed
- Manglende plads og rammer for børn
- At bo i et belastet boligområde

## Baggrund og situationer

De interviewede har et væld af erfaringer fra forskellige boligkvarterer, boligtyper og ejerformer. Flere har haft en omfattende boligkarriere og er flyttet mange gange i forbindelse med uddannelse og jobskifte. Det har bragt dem til helt andre boligtyper og områder, end dem de kender fra deres opvækst. Fra værelser og kollegieboliger over lejligheder i etageejendomme, bofællesskaber og kollektiver til villaen og landejendommen. Med få undtagelser har alle prøvet bylivet og etageboligen. Flere karakteriserer sig selv som bymenneske, som ønsker at bo i den tætte by og helst i København.

Mange har som børn og teenagere oplevet at bo i en forstad til København, eller i et roligt bykvarter i provinsen og refererer til parcel- og rækkehuskvarteret. Referencerne er både positive og negative. Flere påpeger kvarterernes arkitektoniske kvaliteter. Blandt de interviewede er der også deltagere, der er vokset op på en gård eller i en landsby ude på landet. Et par stykker kom til Danmark i forbindelse med deres uddannelse. Endelig er nogle vokset op i København.

## De positive boligoplevelser

Stort set alle de interviewede synes, de bor godt i deres bolig, og at boligen imødekommer deres nuværende behov. Nogle taler ligefrem om, at de er groet fast i den nuværende bolig, og de kan ikke forestille sig at skulle bo andre steder. Det gælder især familier, som er flyttet til en ny bolig, og herunder dem der har haft medindflydelse på indretningen af boligen. Men det gælder også dem, der er flyttet til et børnevenligt kvarter i forbindelse med det første barn.

Har man først fundet en bolig i et område, hvor man føler sig hjemme, vil man gerne blive. Hvis det overhovedet er på tale at flytte, leder mange efter en mere passende bolig i samme område.

De, der deltog i interviewene, bekræfter dermed de erfaringer, vi har fra andre undersøgelser om boligønsker. Herfra ved vi, at næsten alle - op imod 95 procent af beboerne i et boligområde - normalt er tilfredse med deres bollsituation. De få der er utilfredse, bor i en midlertidig bolig og/eller har besluttet sig for at flytte.

De kvaliteter og forhold ved boligen og boligområdet, interviewpersonerne i særlig grad lægger vægt på, og gentagne gange fremhæver i positive vendinger, er:

#### *At bo grønt*

At bo grønt er helt generelt værdsat som positiv boligkvalitet. Men det er individuelt, hvad man forbinder med at bo grønt.

For nogle er det at bo grønt, at have en overkommelig afstand til rekreative områder som skov og strand. Andre taler om muligheden for at se marker og dermed steder, der i mindre grad er urbane. Nogle taler om muligheden for at cykle til Amager, mens andre mere bredt taler om at tage på landet.

I boligen er det positivt, hvis der er udsigt og adgang til grønne fællesområder eller en nærliggende park. Disse grønne kvaliteter fremhæves blandt andet af de mere travle familier, og de der flytter væk fra det store hus, når de bliver ældre.

De lidt ældre, stadig erhvervsaktive, vidensarbejdere har særligt høje krav til det at bo grønt. De vil gerne ud på landet, hvor der er stilhed, lys og luft. At bo tæt ved vandet, hvor der er stilhed og lyde fra vandet er meget skattet. Nogle fremhæver, at de elsker vand og er vinterbadere, at de gerne vil sejle og løbe i skoven. At det er vigtigt, at de har disse muligheder, der hvor de bor. Det kan være mindst lige så vigtigt som kvaliteterne ved selve boligen.

Når det handler om de nære arealer ved boligen, er det at bo grønt ikke ensbetydende med den store private have. Et par krukke med blomster på en terrasse i en gårdhave, eller på en altan, er hvad de fleste tænker på i den forbindelse.

#### *Det frivillige uformelle fællesskab*

De interviewede taler positivt om de steder de har boet, hvor der er opstået en form for spontant fællesskab. Nogle har denne erfaring fra et fælleshus i bebyggelsen, hvor fællesskabet opstår i mødet med naboer. Kvaliteten ved det spontane fællesskab er, at det opleves som en positiv side-effekt ved at bo et sted, og at man stadig bevarer sin privathed.

#### *Opdeling i offentlig og privat zone*

Ganske mange føler sig godt tilpas på de steder, hvor man tydeligt kan fornemme, om man er privat eller tilgængelig for andre. En af de interviewede udtrykker det på denne måde:

*Jeg kan trække mig tilbage i baghaven eller gå ud og møde de andre i forhaven. Jeg bryder mig ikke om at bo for tæt på andre, selv om jeg er en meget udadvendt type, så er der grænser. Jeg kan ikke lide de åbne haver, som amerikanerne og canadierne gerne vil ha'. Det er lidt for åbent. Det er ikke fordi, jeg går nogen rundt i stuen, men jeg vil gerne ha' hækken. Jeg er vant til privatliv.*

En tilflytter til Trekroner har i denne forbindelse haft mange bekymringer om indblik i boligen, før hun flyttede, men i dag befinder hun sig godt med åbenheden. Den giver en god kontakt til livet i området og mere lys i boligen.



"Opdel boligområdet i zoner, hvor noget er offentligt, mens andet er privat", lyder anbefalingen fra flere af de interviewede. Der skal være faciliteter og plads til forskellige aldersgrupper, som her, hvor børn og unge henvises til de nærliggende boldbaner. Det vigtigt, at disse faciliteter vægtes højt og etableres fra starten.

#### *Noget for børn – haver og veje at cykle på*

Mange søger tilbage til barndommens bomiljø, når de selv stifter familie, og vil også gerne have de positive attributter, som karakteriserede deres egen opvækstbolig.

*Have, villahave, det savner jeg rigtig meget, kan jeg mærke. Nogle gange når jeg cykler ude i de områder, så kan jeg tænke på, hvor dejligt det er når æbletræerne blomstrer. Så villakvarteret, det miljø der var og den stemning, det med at cykle rundt på de små veje, man hilste og man kendte hinanden. Det savner jeg, når jeg tænker tilbage på det; det er noget jeg godt kan lide, og det som jeg også gerne vil have mine børn skal opleve.*

#### Ung studerende i andelsbolig

Og når det første barn er der, eller det er på vej, kan det gå meget hurtigt. Man flytter måske ikke i egen villa i en have med blomstrende æbletræer, men i et lejet rækkehus med en lille have. Her kan der være en sandkasse, og man kan præge husets indgang med egne planter og krukke. For nogle er rækkehuset sagen, for andre et kompromis, hvor alle ideelle ønsker om individualitet ikke kan blive opfyldt.

#### *At kunne 'prøve' at bo et sted*

En sidste positiv oplevelse, som flere af de interviewede fremhæver, er, at de mange steder er blevet positivt overraskede. Det kan oversættes til, at mange boligområder rummer skjulte kvaliteter. Kvaliteter man sætter pris på, når man er flyttet til.

Denne erfaring kom frem blandt dem, der var flyttet til Frederikssund, alene fordi de fik tilbuddet om en lejebolig. Nu havde de fået øje på egnens kvalite-

ter og satsede på at flytte til en anden, mere permanent bolig i området. De tænkte på at bygge selv.

### De negative boligoplevelser

Ligesom de interviewede var bevidste om de positive aspekter ved boligen og bosætningen, havde de også negative erfaringer med boliger og boligområder. Steder de havde boet, hvor de ikke følte sig hjemme.

Hovedparten af de negative erfaringer knytter sig til boliger, de interviewede har forladt. Her er der mange kritiske bemærkninger, og fordi de ikke bor under disse forhold længere, fortæller de gerne om deres utilfredshed. Ved togstationen i Trekroner er mange af tilflytterne imidlertid så utrygge ved at færdes, at de fortæller om det.

*Manglende komfort vedrørende især lys, lyd, varme og lugt, og lav grad af privatliv*  
Der er mange negative erfaringer med manglende komfort i det nære miljø og manglende kontrol med lys, lyd, varme og lugt. Uden denne kontrol kan man føle sig som gæst i sin egen bolig, forklarede en af de interviewede.

Et ungt par med små børn havde tidligere lidt under den lave grad af lydisolering, der kan være i lejligheder opført i 1950'erne. I disse byggerier er der meget lydt, og alle kan høre alt. Her havde de følt sig generet af at kunne høre naboerne. De havde også haft det skidt med at andre kunne høre dem, og de gener det medførte. Resultatet af den svage lydisolering havde været, at man trak sig tilbage i forhold til naboerne.

En interviewperson forklarer dette, lidt komplicerede fænomen sådan her:

*Man kan næsten høre, hvad folk snakker om. Så et eller andet sted har jeg ikke behov for at kunne sætte et ansigt på dem, der kan høre hvad jeg laver.  
Jeg må indrømme, at jeg helst ikke vil kende dem.*

Yngre kvinde i lejlighed

For nogle stammer de negative erfaringer med manglende privatliv fra en periode, hvor de boede i en mindre provinsby. Her kendte alle hinanden, og flere havde dårlige erfaringer med den sladder og manglende anonymitet, dét kan indebære.

En del af de adspurgte, der bor i villakvarterer uden for København, var netop flyttet fra den tætte by på grund af den forurenede luft, gener med dårlig lugt og fra de mange høje og hårde lyde.

Selv for en ægte bybo, der hele sit liv har boet på Nørrebro, er byen blevet for hektisk. Hun er derfor på vej til en mere fredelig beliggende bolig og forklarer situationen sådan:

*Der er meget natteliv på Sankt Hans Torv. Åbner jeg et vindue om sommeren, får jeg torvet helt ind i lejligheden. Og der kan jo snildt sidde 500 mennesker. Nogle aftener må jeg lukke vinduerne, fordi der lugter af cigaretrøg.*

Yngre kvinde på Nørrebro

Flere af de interviewede, der har boet i de mere populære dele af København, har oplevet, at det kan være svært at få en hverdag til at fungere. Nattelivet kan være interessant at opsøge, men det kan ofte have negative virkninger for nærmiljøet, og de der bor i området.

### *Mangel på oplevelser*

Men boligområder kan også være for stille, passive og give for få oplevelser. Det fortæller nogle af de yngre personer, der bor i storbyen, men som oprindeligt kommer fra forstædernes traditionelle parcelhuse. De er ganske kritiske over disse bebyggelser. Områderne er uden oplevelse, og der er steder, hvor man ikke bliver stimuleret af at bo, lyder kritikken. De vil bo, hvor det er mere interessant. Mange har flytteplaner, men de ønsker ikke at bo i villabyen.

En yngre ingeniør i København forklarer det sådan:

*Tæt-lav i Ålborg var til at få strit af. Det er et forsøg på at skabe noget sydlandsk med stræder og intimitet: Lad dog vær!*

### *Manglende udsigt fra boligen*

Dårlig udsigt – som fx karreen på den anden side af gaden, eller en trist baggård – er forhold, flere af de interviewede beklager sig over. Man vil bare ikke se ind i en mur, og er ganske ydmyge: et kig ud over hustage, et langt kig ned gennem gaden, eller et glimt af en park er nok.

### *Manglende tryghed og sikkerhed*

At føle sig tryk i sin bolig er et ganske universelt behov. Det samme gælder adgangen til boligen og det nære miljø. Vi vil kunne færdes trygt og sikkert i trafikken, og det hensyn gælder i særlig grad, hvor børn færdes.



Vejforløb, cykelsti, og gadelys er på plads ved indflytning til dette nye parcelhuskvarter ved Randers. Det samme har ikke været tilfældet i Trekroner, og det har skabt stor irritation for tilflytterne, at børnene skal færdes ad de større veje til skole.

På dette punkt er det i særlig grad de interviewede i Trekroner der beklager sig. De er utrygge ved at bruge den lokale togstation og bekymrede for de børn, der bruger en trafikbelastet vej for at komme i skole. Nogle tager bilen til møder om aftenen, for at undgå stien fra stationen, når det er mørkt.

*Så skal man gå fra Trekroner Station, og den er ikke rar om aftenen. Den er bælghmørk. Og altså, jeg har aldrig før følt mig kvalificeret utryk, når jeg stod af et tog, men det gør jeg faktisk på Trekroner Station*

Yngre tilflytter i Trekroner

Stationen er øde og mørk, der er ingen forretninger; parkeringspladsen er heller ikke rar, og der er ingen lys på stien, forklarer de interviewede. Og så



tager det lang tid, inden man som gående kommer hen til et sted, hvor folk bor.

Problemerne med børnenes usikre skolevej skyldes blandt andet tung trafik til områdets mange byggepladser. Flere forældre vælger her at køre i bil for at få børnene sikkert frem.

#### *Manglende plads og rammer til børn og unge*

Under dette punkt er der flere af de interviewede, der har erfaringer med, at udearealerne ikke er udformet og indrettet efter børn og unges behov. Der er ikke tænkt godt nok over, hvor de store børn, som har brug for at have noget sammen, skal være, og hvad de har behov for.

Denne oplevelse har tilflytterne til Trekroner også haft. Her beklager man, at det kommer som en overraskelse, at der skal være tænkt på børn og unge i en helt ny boligbebyggelse.

Denne oplevelse har man imidlertid også haft i Frederikssund.

*Det sidste, vi lige har hørt til stiftende generalforsamling for 3 uger siden, er, at der ikke er penge til en legeplads til de, der nu har små børn. Og dem bor der jo så mange af hernede. De må rende og lege ude mellem bilerne og på parkeringspladsen. Der er ikke rigtig nogen penge til det.*

Midaldrende indflytter i nyt alment byggeri i Frederikssund

#### *Et belastet boligområde*

Det sidste forhold de interviewede omtaler som en negativ boligoplevelse, stammer fra erfaringer med at bo i et af de såkaldt belastede boligområder. En af de interviewede forklarede det sådan her:

*Det belastende er hash-handlere og folk med store hunde. Har man en stor Mercedes, er stjernen rykket af inden en uge.*

Yngre mand i København

Flere af de der havde prøvet at bo i nogle af disse områder på Nørrebro, fortæller, at de på mange måder var tilfredse med at bo der. De mærkede ikke noget til ballade i dagligdagen, men læste om områdets problemer i avisen. I længden var mange dog blevet trætte af at bo i disse områder, som hverken er egnet til børn eller en dyr bil.

# Boligdrømme og præferencer

Dette afsnit handler om de boligdrømme de interviewede har, hvilke kvaliteter og egenskaber de gerne ser boligen i den nye by har, og hvordan de gerne vil have indflydelse på byggeriet og etableringen af boligen.

Der bliver lagt vægt på:

- By og boliger skal være præget af arkitektonisk kvalitet og omhu for detaljen
- Variation og liv efterlyses - byens rum skal være forskellige, og der skal være en mangfoldighed af beboere
- Høj komfort og omhu vedrørende lys, luft, varme og lyd
- Let adgang til det grønne og grønne kvaliteter
- En terrasse, en altan, en lille grøn plet – ikke behov for den store have
- Medindflydelse og arkitektrådgivning.

## Baggrund og situation

Når vi i undersøgelser de senere år har spurgt et udsnit af den danske befolkning om, hvordan de gerne vil bo i fremtiden, er svaret et enfamiliehus. I denne undersøgelse er svaret på, hvilken bolig man drømmer om, mere nuanceret. Der tænkes i helheder og i de kvaliteter, der skal kendetegne boligen og omgivelserne. Der tænkes i det liv, boligen skal være rammen for. I denne ramme indtænkes også bylivet. Så når der pejles ind på, hvilke boliger man forestiller sig i den ny by, er parcelhuset ikke det første bud. Forestillingen synes heller ikke påvirket af de gængse fremstillinger af den 'rigtige' bolig, som den udtrykkes i populære TV-programmer, boligmagasiner og avisernes boligtilæg. Man er ikke fokuseret på antallet af badeværelser, udestuer og indretningen af boligen.

De interviewede påpeger generelt et ønske om variation. De forklarer, at de ønsker at bo et sted med forskellige boligformer og dermed forskellige typer af mennesker. Samtidig er der et ønske om at få et tilbud om fællesskab, eller mulighed for fællesskab med naboer og venner; men det må ikke blive en pligt. Man vil altså godt have noget tilfælles med de andre i byen, samtidig med at folk skal være forskellige.

Balancen mellem at kunne være privat og have mulighed for fællesskab synes vigtig. Man ønsker ikke at få naboerne for tæt på, for det kan også ødelægge lysten til fællesskab.

Samtalerne om boligdrømme viser, at langt de fleste er tilfredse med deres nuværende bolig. Det gælder især de, der er flyttet til en ny bolig i Trekroner eller Frederikssund. De færreste forestiller sig, at de skal flytte igen, men de har alligevel nogle ideer og erfaringer, de gerne vil videregive, når man taler om mulighederne i en helt ny by.

*Der skal være noget oprør i det. Noget hele verden vil se!*

Midaldrende vidensarbejder

*Det handler om en kombination af fælles ansvar og en fælles stolthed over at bo ... som i Romerhusene eller Humlebyen.*

Midaldrende københavnere



Individuelle boliger i høj kvalitet matcher "vidensarbejdernes" præferencer. Her er nye boliger på havnen i Frederikssund.

Alle synes der skal stræbes højt, og flere udtrykker, at målet skal være en by i verdensklasse med enestående arkitektur og byggeri af høj kvalitet. En by der vil blive besøgt, fordi den demonstrerer de bedste kvaliteter i arkitektur og planlægning med en særlig identitet, som giver borgerne livskvalitet, fælles ansvar og stolthed.

### Kvalitet tak

Man lægger vægt på kvalitet i byggeriet og på arkitektur. Mange drømmer om en unik bolig, i en by med oplevelser og et fantastisk landskab. Man forventer, at planlæggere og politikere kan opstille rammer, der sikrer kvaliteten. Byggeriet skal være noget særligt, og med det menes, at kvaliteten skal stråle, finish skal være i orden.

*Man skal have brugt hovedet, når man laver det. Der må ikke være åbenlyse fejl.*

Yngre vidensarbejder

Detaljerne er vigtige. Det er ikke nok, at bebyggelserne bliver planlagt og placeret i landskabet. Selve byggeriet, materialevalget og detaljerne skal også være i orden.

*For mig ville det ikke hjælpe, hvis det nu var nogle rækkehuse der lå i et fantastisk landskab. Hvis selve byggeriet var dårligt, ville jeg simpelthen skynde mig væk.*

Yngre arkitekt i københavn

Man ved godt, at det er et problem, hvis der ikke er regulering af byggeriets placering og af, hvordan det endelige byggeri kan se ud, samtidig med at man måske gerne selv vil have mulighed for at bygge. Man vil være sikker på at kunne holde ud at se ud ad vinduet på andres bolig. Samtidig må det ikke være for ens. Derfor ser man gerne, at der stilles krav til byggeriets æstetik. Folk skal have lov til at bygge deres eget hus inden for en defineret ramme, hvis de overholder de fælles krav til byggeriets kvalitet.



Variation og kvalitet er stærkt ønsket. Friheden til at opføre, hvad man vil, skaber variation, men ikke nødvendigvis kvalitet samlet set. Hvis det skal lykkes, må der skabes en forståelse for de fælles værdier – og måske regulering, forklarer nogle af de interviewede. (Regulering kunne eventuelt være en lokalplan med bestemmelser om materialer, byggelinjer mv.).

### Variation og liv

Byen skal være varieret og have rum for liv. Der må gerne være flere centre, pladser og steder, som også er gode en almindelig formiddag, hvor det kan være ret mennesketomt. Man fraråder en for konstrueret by, som fx Høje-Taastrup. Her er alt planlagt, og man har brugt et færdigt koncept for hele byen. Der advares imod, at reguleringerne bliver ensrettende, så man ikke opnår den ønskede variation og plads til liv. Samtidig ser man gerne, at byen får sin egen identitet. Det gælder både i det visuelle udtryk og i byens ånd. Det skal være så forskelligt som muligt og ikke for symmetrisk og kedeligt, samtidig med at man kan se og føle, at man netop er i den nye by. Det må heller ikke være for pænt og nydeligt, så der ikke er plads til unge mennesker. Og så må det ikke blive en mennesketom by, hvor man ikke ser nogen mellem klokken 9 og 17.

Byen må gerne have et centrum med cafeer og andet, som gør, at folk samles der. I centret kunne der med fordel være et miks af bolig og erhverv i form af lokal service. Ikke kun kontor erhverv, men også håndværkere.

Nogle refererer til eksempler fra udlandet, hvor det netop er variation, der skaber forskellighed i et harmonisk mønster. På de bedste steder bliver det byernes kendetegn:

*Vi søger jo forskelligheden i Amsterdam, Paris, Rom og Firenze, samtidig med, at der går en rød tråd gennem disse byer. Når man er i Firenze ved man jo godt, at man er i Italien. Der er en branding. Man kan skære byen op i en masse småstykker og alligevel ved man, hvor brikkerne hører til.*

*Midaldrende vidensarbejdere*

*Mange pladser og et 'grid' som i Barcelona og på Manhattan er eksempler på, at det, der kan virke monotont, faktisk giver rum for variation.*

*Yngre vidensarbejdere*

I Trekroner-bebyggelsen er dele af den ønskede variation opnået. Her påpeger tilflytterne, at man har opnået en god balance med de forskellige boligtyper og ejerformer. Her er der både ejer-, lejer- og andelsboliger og beboere i forskellige aldre og indkomstgrupper. Men man er ikke tilfredse med, at der kun er boliger og ingen indkøbsmuligheder. Her savner man en flersidighed af funktioner.

### Kontrol over egen bolig

Boligerne skal opfylde et højt og bredt spekter af krav til komfort og indeklima vedrørende lys, luft, varme og lyd. Og beboerne skal have kontrol over egen bolig. Dette punkt handler for mange om muligheden for at være sig selv i egen bolig - fri for involvering i andres privatliv.

*Lejlighederne er meget lydte, man kan næsten høre hvad folk snakker om, hvis de bare snakker højt nok. Så et eller andet sted har jeg ikke behov for at kunne sætte et ansigt på dem, der kan høre, hvad jeg laver. Der kommer lidt distance. Jeg må indrømme at jeg hellere vil lade være med at møde dem..*

Ung i andelslejlighed på Islands Brygge, København

Dagslyset - og lyset i boligen - er vigtigt og opfattes som en arkitektonisk og teknisk kvalitet. Luftkvaliteten og varmen skal kunne reguleres individuelt. Der skal være adgang til frisk luft og udluftning, og der må ikke være støj fra de tekniske installationer. I forbindelse med interviewene var der ingen, der udtrykte ønsker om særlig avanceret teknik. Man forudsatte, at der i nyt byggeri er tænkt på at reducere ressourceforbruget.



Nutidigt boligtilbud – lys, transparent lejlighed – funktionel og med udenomsfaciliteter, der giver mulighed for at nyde sommermånederne udendørs. Her nye boliger ved Tuborg Havn, Hellerup.

### Let adgang til grønne kvaliteter

Den nye bys beliggenhed forbindes med det åbne land, vidder og udsigt. Og det er kvaliteter, man ønsker at få del i, som potentiel tilflytter.

*Hvis man bor i en lejlighed og skal have den der grønne fornemmelse, er det rart at komme op og få noget luft og noget udsyn, det er den måde, man kan få det grønne på.*

Ung i andelslejlighed i Nordvestkvarteret, København

Mange påpeger muligheden for at kunne se en storslået himmel og få udsigt til landskabet. Samtidig anbefaler mange, at man sikrer adgangen til at bevæge sig ud i landskabet og ned til fjorden. De drømmer om at kunne tage løbeskoene på hjemmefra og starte turen her. Eller sætte sig på cyklen og have direkte adgang til grønne områder, skov og fjord.

Mange betragter de grønne kvaliteter som ideelle rammer for børn og unges udeliv. Børn har godt af at lege i grønne omgivelser, og det giver også – ideelt set – mulighed for at de unge kan hænge ud og mødes.

For nogle skaber de landlige omgivelser forventninger, der er en anelse idylliserede. Nogle forventer fx, at man her kan komme til at se en rigtig bondegård. Andre påpeger, at man 'på landet' får flere frihedsgrader og mulighed for fri udfoldelse, som fx drageflyvning. Og endelig fremhæves muligheden for at finde små åndehuller for dyreliv, når man går på opdagelse.

### En terrasse, en altan, en lille grøn plet

Enfamiliehuset med egen have er ikke det dominerende idealbillede blandt de interviewede. Børnefamilierne i Frederikssund betragter imidlertid enfamiliehuset som ideelt. Dét kan man gå rundt om, og her har man en god stor have. Disse huse imødekommer den store families og haveelskerens behov.

Mange betoner, at de ikke har behov for den store private have. De ønsker i stedet en terrasse, en altan, eller en mindre gårdhave. I princippet ønsker de en mindre grøn plet i forbindelse med den individuelle bolig i kombination med let adgang til grønne arealer, hvor alle generationer har mulighed for at nyde udelivet.

Flere seniorer udtrykker glæde over at være flyttet væk fra haven med den store græsplæne og store træer, der tog magten fra dem:

*Med den alder jeg har nu, og med de børn der snart flytter hjemmefra, skulle det nok være et stille og roligt +50, som det hedder. Det her mindre rækkehus, hvor der ikke bor alt for mange børnefamilier. Jeg har børnebørn, der kommer, så legeplads kan man ikke helt undvære, men nu kunne jeg godt finde mig til rette med sådan et lille sted, men ikke for 20 år siden.*

Midaldrende indflytter i nyt alment byggeri i Frederikssund

En ældre tilflytter til Trekroner savnede heller ikke haven, selv om hun havde været meget glad for den og tilbragt meget tid der sammen med familien. Til gengæld savnede hun den udsigt over vandet, hun havde i den bolig hun forlod.

### Medindflydelse og arkitekturrådgivning

Arkitektur i verdensklasse kan få nogle til at flytte sig. Der er helt klart en gruppe, som går efter arkitektur og byggeri, der signalerer det perfekte, og hvor man kan flytte lige ind uden at være involveret i selve byggeriet.

Andre, og det gælder fx de erfarne tilflyttere til Trekroner og Frederikssund, betoner ønsket om medindflydelse på udformning af egen bolig og mulighed for 'at flytte en væg', uanset ejerform. Man ønsker ikke et nøglefærdigt byggeri, men noget man selv kan præge, samtidig med at kvaliteten skal være i orden.

Det kan imidlertid være problematisk at stå med beslutningerne selv og udnytte de mange muligheder for medindflydelse. Derfor understreger man behovet for kvalificeret rådgivning.

Det kunne handle om trappens eller vinduets placering, hvor man, bitter af erfaring, har lært, at selvgjort ikke altid er velgjort. Næste gang vil man gribe sagen anderledes an og søge kvalificeret rådgivning inden beslutningerne tages.

Flere nybyggere valgte netop Frederikssund, fordi de her kunne få en grund og bygge det hus, de ønskede. De kunne fx ikke få lov at bygge et træhus andre steder i Nordøstsjælland, men også her skulle findes en balance mellem drømmen og det mulige, mellem det man gerne vil have, og det man kunne få af byggefirmaer og kommune:

*Vi var ude i byggefirmaer og så, hvad de havde af tilbud og tegninger, men problemet er, at lige så snart du laver en lille smule om på tegningerne, så bliver det dyrt. Så man indgår hele tiden kompromisser imellem sine egne drømme og virkeligheden, med økonomi og med kommunen. Det kan ske, at du har pengene til et eller andet drømmehus, men du må bare ikke bygge det for kommunen. Det er hele tiden en mellemting imellem det man vil have, og det man kan få.*

Yngre nybygger i Frederikssund

Muligheden for at få indflydelse på byggeriet var også en vigtig faktor i et bofællesskabsprojekt i Trekroner. Her var processen med at få drømmeboligen nok så udfordrende:

*Umiddelbart er vi rimelig godt tilfredse med vores bolig. Vi har været meget med selv og har kunnet bestemme, hvordan den skal se ud. Men det var faktisk en svær opgave at rykke rundt, hvor skal trappen stå og sådan noget. Man fandt ud af, at man ikke var så dygtig til det som arkitekterne.*

Midaldrende i bofællesskab i Trekroner

Rådet fra Trekronerprojektet er, at selv om man er med i et totalprojekt, har hver familie brug for uafhængig arkitekturrådgivning. Erfaringen er, at medindflydelsen dæmper trangen til at kritisere resultatet og gør det lettere at acceptere, at resultatet ikke er perfekt.



# Fællesskab og deltagelse

En by skabes sammen med og af dets borgere. Derfor er det vigtigt, at borgerne i den nye by vil engagere sig i og deltager i byens liv og indgå i netværk og fællesskaber, som kommer til at skabe den fremtidige by. I det følgende tegnes konturerne af målgruppernes forskellige opfattelser af og interesse for fællesskab og deltagelse. Det billede, der tegner sig, afspejler i høj grad de potentielle tilflyttere og målgruppes nuværende boligsituation.

Undersøgelsen viser store variationer i interviewpersonernes aktuelle interesse for fællesskab og deltagelse, som kan sammenfattes til:

- Ta'-selv-fællesskabet - vi har ikke tid - løb og tennis
- Café-fællesskabet - bor på et 'pit-stop' - fitness og adventure racing
- Bofællesskabs-modellen - kom bare ind – fællesspisning og yoga
- Villavejs-modellen - vejfest og trailer - dans og gymnastik

## Baggrund og situation

I visionen for den nye by ved Store Rørbæk indgår, at man vil søge at tiltrække beboere, der vil bidrage til at skabe et aktivt byliv. Som i særlig grad vil engagere sig i beboerens trivsel og byens udvikling.

'Fællesskab og deltagelse' varierer i omfang og karakter fra by til by og fra boligområde til boligområde. Variationerne hænger sammen med det engagement og den kultur, folk hver især bidrager med. Men variationerne formes – og kan i høj grad formes - af stedets kultur, den lokale organisering og rammerne herfor.

Travle, jobaktive familier har rigeligt at gøre med børn, hjem og karriere. Få har tid til at deltage i lokale arrangementer og fællesskaber i boligområdet eller i ejendommen. I princippet vil man gerne bidrage, men familie og job kommer i første række. Derfor vil man heller ikke forpligte sig, men betragter det som et godt tilbud, man gør brug af i perioder med overskud.



Fællesfaciliteter - ikke fællesskab. En del af målgrupperne ønsker i mindre grad at bo i et område med forpligtende socialt fællesskab, men de fleste ønsker fællesfaciliteter.



De yngre, enlige og studerende forklarer, at de får deres behov for fællesskab og social omgang indfriet på cafeer eller ved sport og træning, hvor vennerne også kommer. For dem er hjemmet i lange perioder en slags station. Her kommer de i praksis kun for at skifte tøj, sove og spise, før de skal videre. De deltager ikke i lokale fællesskaber relateret til boligen eller kvarteret. De henlægger ikke deres engagement der, hvor de bor, men opsøger - og skaber fællesskaber - andre steder i byen. Nogle af de interviewede påpeger, at de nyder at bo på denne uforpligtende facon. At det er rart at være anonym dér, hvor man bor.

Undersøgelsen bekræfter erfaringer, som viser, at mange søger en bolig og et boligområde, hvor man ligner hinanden. Man søger her en form for uformelt fællesskab, baseret på nærhed til andre med samme interesser og i samme situation. Småbørnsfamilier søger andre småbørnsfamilier. Seniorer søger andre seniorer. Middelklassen søger middelklassen.

Nogle af de, der søger sammen med andre i samme livssituation, finder man i parcelhuskvarteret. Her er det særlig tydeligt, at der er tale om et uformelt fællesskab. Her hersker privatlivet og sjældent noget særligt organiseret fællesskab. Højst en grundejerforening eller, hvis det går højt, en beboerforening. Man møder op til en årlig generalforsamling, og derudover kan der være fællesskab omkring en fælles trailer. Årets lokale højdepunkt kan være sommerens vejfest, hvor der er mulighed for at møde de andre på uforpligtende vis.

### Fællesfaciliteter, men ikke fællesskaber

Den mest udprægede form for fællesskab blandt vidensarbejdere er af en uforpligtende ad hoc karakter. Det skyldes en travl hverdag, hvor både arbejde, hjemmearbejde, pendling og rejse gør sit indhug i døgnets sparsomme timer. Det resulterer i en form for ta'-selv-fællesskab eller supermarkedsfællesskab, hvor man tager, hvad man skal bruge, når man har tid og behov. Beskrivelsen passer til studenterlivet i byen, men vi møder den også i forstæderne. En interviewperson, der møder disse personer, efterlyser mere engagement. Han forklarer situationen på denne måde:

*Dem, jeg bor med nu er velstående og også meget 'egne', men mange vil da gerne være med i et fælleshus, som vi så skulle betale 500 kr. til om måneden. Det ville fungere både for mig på 50 år og Birte på 67 år. Hun er meget frisk, mens der er mange på 32, som ikke er spor friske. De ville nok få et bedre forhold til naboerne, hvis de lærte dem at kende i et fælleshus.*

Midaldrende vidensarbejder i villa

For de der lever i 'tag-selv'-fællesskabet er hjemmet i mindre grad omdrejningspunkt for det brede fællesskab. Nogle finder det for anmassende og tidskrævende at skulle have venner til middag eller naboen ind til en tilfældig kop kaffe.

De dyrker i stedet det sociale fællesskab på arbejdspladsen, i faglige sammenhænge og i forbindelse med seminarer, konferencer og arbejdsrelaterede rejser. Nogle indgår endog i globale netværk, hvor de mødes med fagfæller, kolleger, men også venner og familie kan komme til at indgå i disse netværk.

Det er ikke fra denne type, man skal regne med overskud og bidrag til et aktivt socialt liv i lokalmiljøet. Det er i øvrigt også en gruppe, hvor ideen om at bygge egen bolig ikke dominerer. De har hverken tiden eller de nødvendige håndværksmæssige færdigheder.

Man støtter ideen om et fælleshus. Her skal der være mulighed for aktiviteter som fx et spil bordtennis, et værksted og lokaler til brug for større sammenkomster. Men det er netop fællesfaciliteter, man vælger og ikke fællesskab. Fællesskabet skal være uforpligtende og med fleksible rammer for brugen af det. En interviewperson udtrykker det således:

*Jeg vil også få strit af for meget omklamring. En af dem der bor i vores opgang vil meget gerne skabe det her fællesskab og forventer så, at vi andre også skal spille med. Han vil gerne ind i ens lejlighed og sådan. Jeg synes det bliver for meget.*

Yngre ingeniør i andelsbolig på Nørrebro

For familier med små børn er det ikke så meget risikoen for omklamring, der bekymrer, men et ønske om at prioritere fritiden til familien. De er ikke umiddelbart interesserede i at spise i et fælleshus og lave mad til andre:

*Så kommer man jo til at miste det at føle sig som familie med mand og barn. Så meget tid er der jo heller ikke tilbage, at man kan nå det hele.*

Yngre vidensarbejder med lille barn i lejet rækkehus

*Man kører jo bare på, når man er på arbejde og henter børn, og så vil man gerne hjem og snakke med sin familie og slappe lidt af. Så har man ikke lyst til at høre på skrig og skrald i et fællesskøkken.*

Yngre vidensarbejder i rækkehus i Brede

Man vil imidlertid gerne have fællesfaciliteter, og flere påpeger som nævnt behovet for fælleshuse. Alternativt forestiller man sig, at skoler og institutioner er åbne for beboerne om aftenen.

Nogle af de interviewede har overvejet, om man kunne organisere de uformelle aktiviteter på nye alternative måder. De foreslår online opslagstavler, hvor man kan se, hvem der benytter fællesfaciliteterne på et givent tidspunkt. Igen søger de en form for organisation, der er mere uformel end de sædvanlige foreninger, og som giver den enkelte mulighed for at deltage, hvis tid og lyst tillader det.

De traditionelle løsninger, hvor foreninger arrangerer og gennemfører aktiviteter som fx temadage og events har mindre interesse for denne tilflytterttype. Det har de hverken lyst eller overskud til i hverdagen.

### **Anonymitet, men også enklaver**

En del af de interviewede byboere får deres behov for fællesskab og social omgang indfriet på cafeer, hvor man ved vennerne også kommer, eller gennem sport og træning. Denne gruppe består typisk af yngre enlige og studerende. For dem er hjemmet og det lokale boligområde ikke omdrejningspunkt for det sociale samvær. De engagerer sig i deres fritid, men fritiden tilbringes ikke i lokalområdet. Den foregår andre, skiftende steder i byen.

Nogle af de interviewede er ganske bevidste om, at de ikke engagerer sig det sted, de bor. De nyder den form for anonymitet, man kan opnå i en større by, og de værner om den kvalitet. Nogle forklarer deres behov for anonymitet med det de forlod: barndommens lille provinsby, hvor alle vidste alt om alle. Den risiko for sladder, det indebærer, er man fri for i storbyen. Her genkender man ansigterne på de, der bor i opgangen, men man snakker ikke sammen. Som en af interviewpersonerne forklarer det:

*"... jeg blev virkelig glad for at flytte til København, netop fordi folk ikke kender en."*

Ung i andelsbolig på Islands Brygge, København

Byboere, som søger det anonyme liv i boligområdet, har et flygtigt forhold til boligområdet og bidrager ikke til de tætte fællesskaber her. (Storbyernes anonyme relationer kan også opfattes som en form for fællesskaber. (Se fx Pløger, 2002)). Man skal heller ikke undervurdere deres betydning for bymiljøet. De befolker byrummet og skaber liv, fordi de tilbringer mange timer uden for hjemmet.



"Tæthed, oplevelse, overraskelser" – bymantraet lever i bedste velgående blandt de interviewede. Måske drømmer de om Paris (foto).

I storbyen findes der også byboere, der har fundet fællesskab og identitet i området omkring deres bolig og boligkvarter. De bor fx i enklaver, der skiller sig ud fra den omkringliggende by. Her indgår beboerne i et særligt stedbundet fællesskab, som giver et ganske bestemt tilhørsforhold og identitet. Man ved hvem man er, og andre ved, hvem man er, når man kommer fra denne bydel. Dette kan betyde et tættere fællesskab, men det er dog kun den halve sandhed, for også her findes dem, der dyrker cafe-fællesskabet.

I storbyens enklaver - som fx Brumleby, Humleby og andre områder med byggeforeningshuse - er fællesskabet organiseret af en stabil lokal kerne af ildsjæle. Erfaringen herfra er, at boligområdet skal have en vis størrelse, hvis fællesskabet skal overleve i konkurrence med de mange andre tilbud byen har. Som en person fra Humleby i København forklarede, skal der mindst være 200 boliger for, at det fungerer.

### **Bofællesskabsmodellen - kom bare ind**

De, der opsøger fællesskabets moderne form, finder vi i Trekroner. Der er her tale om beboere, der ikke er bange for at have mange mennesker tæt på sig døgnet rundt. Beboere der engagerer sig, og netop vælger pionertilværelsen og det store projekt på den bare mark i fællesskab med andre.

En tilflytter til Trekoner udtrykker det således:

*Og så er det rart at have mennesker omkring en. At der altid er naboer hjemme et sted - det betyder kolossalt meget. Det er ikke sikkert, man ser den nabo hver dag, men man mødes jo typisk alligevel i fælleshuset.*

#### Yngre småbarnsmor i bofællesskab Trekoner

I det relativt tætte bofællesskab er den private sfære, som mange typisk værner om, ganske beskeden. Selvfølgelig trækker man gardinerne for og har tid alene med familien, men selve boligformen og organisationsformen er typisk baseret på et stort engagement i boligområdets sociale sammenhængskraft, og det virker, forklarer de interviewede: Venskaberne styrkes og opstår under disse rammer.

Nogle beboere er mere aktive og igangsættende end andre i disse fællesskaber. De er en slags katalysatorer for sammenholdet, og dem kender man som aktive i foreninger, skolebestyrelser eller som tovholdere for lokale arrangementer. Nogle steder kalder man dem for ildsjæle, og de udgør sandsynligvis en minoritet i den danske befolkning.

Man kan formentlig tiltrække disse mennesker ved at etablere rammer for fællesskab i forbindelse med boligvalget. De særligt energiske vil typisk op-søge mulighederne for at være pionerer på et nyt projekt, som erfaringerne fra Trekoner viser, men skal de først i gang med egen bolig, kan det tage nogen tid, inden de har overskud til at engagere sig i de fælles anliggender.

#### Fællesskaber i villavejsmodellen - vejfest og trailer

Parcelhuset og villavejen er i høj grad baseret på det individuelle liv og privathed. Her er der helt overvejende tale om ejerboliger og selvstyrende enheder.

Man værner da også om privatsfæren, forklarer en tilflytter, lige som hæk-kens højde ofte betyder, at man ikke kan følge med i livet på vejen. En ny borger i Frederikssund forklarer det:

*Vi har heldigvis kun én nabo, og det er et stort plus. Ikke fordi jeg ikke kan lide... jeg kan godt lide at have naboer omkring mig, men når jeg kigger på de andre grunde, som måske er lidt mindre og ligger på række og har nogen bagved... de må tænke sig om, inden de rønder rundt i underbukser, da de kan sidde og kigge ind til hinanden..."*

#### Yngre beboer i nybyggerkvarter i Frederikssund

Mange værdsætter det gode naboskab, og det at man har en vis sikkerhed for, hvem man får som nabo. En af tilflytterne udtrykker det således:

*Her kan jeg cykle ned på arbejde, her er institutioner, her er skole og kanongode naboer, man ved jo aldrig, hvad man ellers får af naboer.*

#### Yngre beboer i nybyggerkvarter i Frederikssund

Den høje grad af privathed og en særlig form for fællesskab er en vigtig kvalitet ved villakvarteret.

Fritidsaktiviteter foregår rundt i byen og sjældent lokalt, så det er ikke der man møder naboen. Men der er en del fællesskab i villakvarteret. Man snakker sammen over hækken, låner naboen trailer, og så mødes man til vejfe-sten eller til de arrangementer, grundejerforeningen afholder.

De tilflyttere, der samtidig er selv- eller med-byggere på deres hus, har oplevet dét som en anledning til nye ven- og fællesskaber. De forklarer, at det skaber en ganske speciel pionerånd på stedet, når alle bygger. Det bringer folk sammen, længe før der er etableret en grundejerforening og før den første vejfest. Der er også en tendens til, at tilflytterne har børn i samme alder, og det er også befordrende for kontakt.

# Ankomsten til den nye by

Dette afsnit handler om, hvordan man forventer, det skal være at ankomme til den nye by. Hvordan man forestiller sig at bevæge sig rundt i byen, og hvilke muligheder og kvaliteter, man gerne vil have adgang til i byen.

Trafikbetjeningen bliver en afgørende faktor for udviklingen af den nye by. Visionen for den nye by omfatter, at der kommer en ny S-togsstation i Store Rørbæk, en motorvej til Frederikssund og en tunnel for biltrafik under Roskilde fjord til Hornsherred. Diskussionen i interviewgrupperne foregik under den forudsætning, at der ville komme en ny trafikal infrastruktur både vedrørende vejtrafik og kollektiv trafik i Frederikssundfjorden. Herunder at der ville komme en S-togsstation på Ballerup-Frederikssund linjen. Spørgsmålet om den udvidede trafikbetjening bliver, ifølge de interviewede, den mest afgørende faktor for om folk vil flytte til den ny by.

Interviewgrupperne diskuterede, hvordan de gerne vil opleve ankomsten til en ny by. Hvordan de visuelt og idemæssigt forestiller sig den ny by, hvilke følelser ankomsten skal vække, og hvad de gerne vil opleve. Der er både tale om, hvordan byen tager sig ud, når man stiger af toget eller kommer kørende fra motorvejen og om, hvilken fornemmelse folk gerne vil have af byen som helhed. Der tegner sig fire typer af forestillinger eller idealer:

- Den stolte ankomst - se at man kommer hjem - markant bygning, pejlemærke, en plads ved stationen
- Den udfordrende ankomst - 10 minutters gang gennem byen til stationen
- Den praktiske ankomst - bindende plan for realisering – sti, belysning, belægning, indkøb
- Den idylliske ankomst - hygge og gadekær – gode tilkørselsforhold.

## Den stolte ankomst

Det er vigtigt at kunne se, at man kommer hjem til sin by, at man kan være stolt af at bo i byen. Der skal fx være en markant bygning eller en anden form for by-'brand', der kan være et pejlemærke eller symbol for byen. Der må også gerne være en plads ved stationen, hvor man kan orientere sig, når man ankommer, og fornemme at man er kommet til byen - eller hjem. For de der bor i den nye by, skal hjemfølelsen helst indfinde sig, når de nærmer sig byen.

Flere vidensarbejdere har tilbragt tid i den tætte by og er efterhånden, når uddannelsen er afsluttet og familien stiftet, søgt mod de knap så pulserende dele af byen. De ønsker en by, der på én gang opleves tæt og spændende, og samtidig giver plads til den luft og åbenhed, de oplever i de villaer eller rækkehuse, hvor de typisk bor nu.

En ny by skal også besidde en vis dynamik, der giver byen mulighed for løbende at ændre sig. Hele udformningen må ikke være givet på forhånd. Der skal være rum og mulighed for nye ideer og for at indarbejde en ny og måske uventet udvikling. En af interviewpersonerne forklarer det på denne måde:

*Der skal være rum og mulighed for udvikling. Byen skal altså helt konkret have mulighed for rent fysisk at ændre sig.*

Man foretrækker og anbefaler en by, der i sin udformning skiller sig ud fra mængden. Man vil gerne opleve at være i et bymæssigt kreativt miljø med spændende byrum. Skræmmeksemplet for en af interviewpersonerne er stationsbyen Høje Taastrup. Her forsøgte man at skabe liv imellem bygninger, men resultatet blev ikke det bymiljø med liv og kreativitet, man havde forventet.

Man vil gerne have en by med en koncentreret tæt kerne, for at sikre at byen ikke bliver udflydende. En tæt kerne ses som en forudsætning for at få det byliv, der gør byen til mere end et sted, hvor man kun opholder sig i sin egen bolig. Samtidig vil man også have rum mellem bygningerne. Alle ytrer sig mod en monoton by og efterlyser en arkitektonisk variation for at få en by, som man har lyst til at opholde sig i.

En ny by må også gerne have et brand. Det kunne være en arkitektonisk, materialemæssig eller miljømæssig høj standard og fx et vartegn i mere traditionel forstand eller en markant bygning. Folk vil nemlig gerne føle, at deres identitet er forbundet med byen, føle at det er deres by. Når de ankommer til byen efter en lang dags arbejde eller en rejse, vil de gerne føle, at de er kommet hjem. Og hjemfølelsen skal gerne indfinde sig, inden de kommer til selve boligen.

### Den udfordrende ankomst

Folk i storbyen vil have oplevelser og udfordres i bylivet. Der må gerne være et oplevelsesmoment ved at bevæge sig rundt i byen, det må gerne være en udfordring. De interviewede henviser til det der sker, når man bevæger sig rundt i Københavns brokvarterer. Der er trafik, mange gader og et ofte hektisk liv, man gerne vil opsøge og deltage i. Her sker der ting, man ikke forventer. Man overraskes og beriges. Man kan kort sagt få en på oplevelsen ved at bevæge sig rundt i byen.



Oplevelse og arkitektonisk kvalitet efterspørges af vidensarbejdere og potentielle tilflyttere fra København og Frederiksberg. Forsøg på at honorere det, finder man fx her på Frederiksberg.

En interviewperson udtaler:

*Jeg kan godt lide det, at man kommer på stationen og får lyst til at gå ud i byen og ikke bare får lyst til at gå lige ind i NETTO. At det ikke er sådan, at man bare bliver ført med stien hele vejen ind i NETTO og*

*forbi kassen og så ud igen. Det er ikke charmerende. Du skal nærmere gå på opdagelse.*

Ung kvinde i København

Der er en stærk antipati imod en stram planlægning, der gør ens færden i byen så praktisk som muligt og forudsigelig. Det kan ødelægge oplevelsen ved at færdes i byen. Det skal ikke være besværligt at komme rundt i byen, men det alt for pæne og praktiske giver mange mennesker en følelse af at være overbeskyttet og frataget initiativ og spontanitet. Der skal være plads til at fare vild, at kunne vælge sin egen rute, selv at gøre en indsats for at nå sit mål, hvor end i byen det så er – pointerer de interviewede.

En anden interviewperson kom under denne diskussion til at tænke på en studiekammerat, der var flyttet til Bjæverskov ved Køge og udtalte:

*Hvis nu alt skal være så praktisk, at man lander på torvet, og så er der et storcenter lige ved siden af - allerede der er jeg ude i det der Bjæverskov-helvede igen. Så vil jeg hellere have stationen 10 minutter væk. Jeg kan ikke holde det ud... Jeg vil hellere cykle i 10 minutter end ødelægge byen, fordi der skal være tog og center. Man skal passe på ikke at please.*

Ung kvinde i København

Det urbane liv og de kvaliteter ved byen storbyfolkene værdsætter, betyder ikke, at de afskyr naturen og de oplevelser, man kan få her, snarere tværtimod, men man betoner også her trangen til at opleve og blive udfordret i forbindelse med naturoplevelser. Derfor er det ikke tilfredsstillende med en udsigt ud over en pløjemark, når der både er en fjord i nærheden og et landskab, der nærmest råber på at blive udforsket. Landskabet skal være tilgængeligt via små stier, som igen byder på overraskelser og variation.

For denne gruppe er byen et ideal. Man må gerne kunne føle, at man er i en by, bare ikke i en by der med et enkelt penselstrøg er planlagt for at gøre livet så ubesværet som muligt for beboerne. Byen skal altså opleves, ligesom naturen.

### Den praktiske ankomst

Tilflytterne til Trekroner har konkrete erfaringer med ankomsten til en ny by, ikke kun ideer og idealer. De oplever, hvordan modtagelsen er i hverdagen, når de ankommer med tog, bus eller bil. De kan fortælle om, hvordan denne nye bydel opleves og fungerer, hvad der stadig mangler, og hvordan de vurderer arkitekturen og æstetikken.

Tilflyttere til Trekroner er glade for variationen i byggeriet og anbefaler også variation som et vigtigt punkt i udformningen af planerne for den nye by ved Store Rørbæk. De er glade for den luft og plads, der er imellem husene. Det gælder særligt kiler af fredskovbælter, som dæmper følelsen af tæthed. Men det påpeges, at Roskilde Kommune er for fokuseret på at tjene penge, når pladsen mellem bebyggelserne fyldes ud med nye byggeprojekter.

Tilflytterne til Trekroner beklager sig meget over de begrænsede, nærmest ikke eksisterende indkøbsmuligheder i Trekroner. Det er frustrerende, at alt skal købes ind – også mælk og cigaretter – andre steder. Der er blandt de interviewede forskellige holdninger til, hvilke former for indkøbsmuligheder og detailhandel der mangler i Trekroner, men der er en bred enighed om, at de mangler. Tilflyttere fra København savner de små indvandrerbutikker og deres udbud af eksotiske madvarer, men de ville være tilfredse med i det mindste at få et almindeligt supermarked. Tilflyttere fra oplandet savner den



lokale købmand, som også kan fungere som et mødested. Andre mener ikke en BILKA er en løsning - vil hellere have en basar med en masse små handlende og cafeliv. Ét er man enige om, og det er, at butiksforsyningen burde være tænkt ind i udviklingen af området fra starten.

De manglende indkøbsmuligheder i Trekroner har tvunget mange til at anskaffe bil. I stedet for at tage toget ind til arbejdet i København tager man nu bilen, så børnene kan hentes, og der kan købes ind på vejen hjem. Den offentlige transport er heller ikke optimal. Trekroner Station er et øde sted, placeret langt fra beboelse uden et ordentligt stisystem med belægnings og belysning. Her er utrygt om aftenen. Den sidste bus til Trekroner går kl. 18.00.

Spørgsmålet om det visuelle indtryk af ankomsten til Trekroner vejer således ikke tungt hos beboerne. De er mere optagede af, at deres basale behov ikke er dækket med hensyn til tryghed, indkøbsmuligheder og transport.

Der er også kritik af arealanvendelsen og den overordnede planlægning i Trekroner. Man efterlyser et naturligt centrum, der kan samle bydelen internt. Der mangler et oprindeligt sted, noget historisk, som en bygning eller nogle store træer. Man savner også frie arealer, hvor aktiviteter som at spille lidt fodbold eller andet, som ikke på forhånd er udtænkt, kan finde sted:

*Der er ikke noget åbent areal her, hvor man kan gøre sådan noget, og nu er det ikke bare drageflyvning; jeg tænker lige så meget på, hvor kan børnene nu spille fodbold sådan mere tilfældigt.*

Midaldrende tilflytter i Trekroner

### Den idylliske ankomst

Blandt tilflytterne til Frederikssund lægger man vægt på, at der skal være en landsbyagtig stemning over ankomsten. Det må gerne være en hyggelig stemning, fx med et mindre torv eller et gadekær. Et signal om, at man også er ude på landet. Gode tilkørselsforhold og også parkering og let tilgængelige indkøbsmuligheder er vigtige. Man forestiller sig lave bebyggelser, hverken for højt eller for tæt. Man ønsker ikke det trafikpres, som i dag hersker morgen og aften i og omkring Frederikssund.

Disse forestillinger om den nye by afspejler de værdier, der normalt forbindes med parcelhuset og villavejens miljø. Det er da også netop de værdier og det miljø, tilflytterne til Frederikssund har søgt og opnået som tilflyttere inden for de sidste to år. Ved spørgsmålet om, hvordan en ny by ved Store Rørbæk kunne tage sig ud, svarer en tilflytter til Frederikssund således:

*Jeg tror, at det eftertragtede bliver den stil, der passer ind ude på landet, som det jo egentlig bliver. Jeg synes, det er ret hyggeligt med et torv og det gamle [gammeldags byggestil]. Det er altid på mode, ligesom det altid er på mode med en patriciervilla.*

Yngre tilflytter til Frederikssund

Der må gerne være et signal om tryghed, hygge og variation fx i bebyggelseshøjden. Det foreslås, at der fra kommunens side bliver udlagt regler for, at man på forskellige byggegrunde kan bygge i forskellig højde, dog i begrænset højde, men materialevalget skal være op til bygherren. Alt dette uden at ødelægge landsystemningen. Selv om den nye by ved Store Rørbæk får en størrelse som en mindre dansk provinsby med 6.000 boliger, rokker det ikke ved forestillingen om det landlige og landsbyen blandt disse tilflyttere.

De følgende citater giver et meget godt billede af, hvad en ny by skal kunne byde på i forhold til indretningen af centrum:

*Man kunne jo godt gøre det centralt, så man havde det der lille torv. Selv NETTO, hvis den ligger med en pæn facade, er jo okay. Uden om ligger der så en enklave med forskellige huse og industrikvarteret osv. Altså sådan, at det ligger rundt om det her torv, og hvis butikkerne i øvrigt er pæne, kan de måske godt overleve.*

Midaldrende tilflytter til Frederikssund

I den centrale del af byen skal der altså – ifølge disse tilflyttere - være mulighed for indkøb. Her forestiller man sig en hyggelig og pæn bymidte med parkering og gode tilkørselsforhold. Det skal være nemt at parkere i nærheden af indkøbsmulighederne. Forbilleder er forskellige bymidter i Nordsjælland. Smørum centrum nævnes som et godt eksempel på grund af gode tilkørselsforhold. Et andet forbillede er Virum Hovedgade med mindre forretninger en hyggelig stemning og små erhvervsdrivende.

Sidst men ikke mindst blev der lagt vægt på, at der hverken bliver bygget for tæt eller for højt, også i centrum af byen.

## Nye byer

Set i et aktuelt europæisk perspektiv er planlægning af en ny by ved Store Rørbæk et relativt unikt fænomen. Der bygges nemlig stort set ikke nye byer i Europa i disse år. Ændringer i bystrukturen sker ved byvækst og omdannelser af allerede eksisterende byarealer – på de såkaldte brownfields. Der sker fx en regional byvækst i byregioner som Oslo, Amsterdam, München og Dublin. Her opføres nye bykvarterer fra grunden – også på tidligere jordbrugsarealer. En aktuel rundspørge til europæiske boligforskere og byplanlæggere bekræfter, at det særligt er byomdannelse og udvidelse af eksisterende byer og bysamfund, som præger udviklingen i Europa i dag<sup>1</sup>. Forskerne pointerer imidlertid, at udvidelserne og omdannelsen er koncentreret omkring de europæiske vækstcentre, mens afvikling er dagsordenen i stagnationsområder.

Det gælder fx områder i det tidligere Østtyskland, i østeuropæiske såvel som i en række sydeuropæiske lande, hvor der for tiden foregår en diskussion om og planlægning af afvikling af byer og boligkvarterer. Her er der et overskud af boliger, som henstår tomme og usælgelige. Samme fænomen kendes fra engelske byer som Newcastle, Manchester og Liverpool, hvor særligt de sociale lejeboliger er ramt af mangel på efterspørgsel.



Nedrivning af boliger i det vestlige Newcastle.

Betragtet ud fra et globalt perspektiv foregår byvæksten i disse år uden for Europa i fx Asien, især i Kina og Sydamerika (Gotsch and Peterek 2002). Det hænger sammen med, at de europæiske økonomier ikke vokser, og at der er en vigende befolkningsudvikling i en række europæiske lande. Der er afvandring fra tidligere industriområder, der fødes færre børn og dannes færre familier end tidligere. Her er Danmark og England undtagelser, hvad angår den økonomiske vækst. I Irland er der foruden en økonomisk vækst også en relativ stor befolkningstilvækst. Fælles for disse lande er, at væksten

<sup>1</sup> Svaret kommer fra en rundspørge blandt forskerkolleger og andre deltagere i European Network for Housing Research (ENHR) (Se [www.enhr.org](http://www.enhr.org)).

foregår i særlige regioner og især omkring hovedstæderne. Her er der pres på boligmarkederne, herunder særligt på udlejningssektoren.

På europæisk plan er der således behov for planlægning og håndtering af byvækst i nogle områder, samtidig med at der i andre områder er behov for at håndtere problemer forbundet med faldende efterspørgsel efter boliger og dermed byafvikling. Paradokset er særligt udtalt i England, hvor presset for byvækst og udlæg til nye boliger i den sydlige del af landet og især omkring London er vedholdende, mens boliger står tomme i Newcastle og Manchester.

På den næste forskningskonference for boligforskere i Europa, som foregår i 2006, er et af hovedtemaerne – ganske symptomatisk – planlægning for byer der krymper og for afvikling af byer og boliger.

Set i et europæisk perspektiv forventes den danske Hovedstadsregion at være en vækstregion i konkurrence med andre metropoler i Nordvesteuropa, og planlægning og udbygning af den nye by ved Store Rørbæk skal ses i lyset af dette perspektiv. Samtidig forventes det at, syd- og østeuropæiske centre vil være præget af både relativ og absolut tilbagegang.

### Nye byer i Danmark

Historisk set er der ganske få eksempler på, at byer er blevet planlagt helt fra grunden i nyere tid – i denne sammenhæng inden for de sidste 100 år. Nye udlæg til nye byarealer er helt overvejende fremkommet som udvidelser af eksisterende byer. Som nævnt findes der, om end få, nyere eksempler på at hele byer på en gang er blevet planlagt og bygget fra grunden.

I et nyere tilfælde er det en virksomhed, der var udgangspunktet for en ny by: Nordborg på Als, hvor virksomheden Danfoss er baggrunden for byens eksistens og udvikling. Da behovet for arbejdskraft til virksomheden i 1950'erne blev så stort, at det berørte hele Als og dets opland, blev de offentlige myndigheder inddraget i planlægningen af en by omkring Danfoss for at sikre arbejdskraftens placering i nærområdet. Da Nordborg som sagt blev planlagt med Danfoss som fundament, afspejler det også beboermassen, hvoraf en stor del bosatte sig på grund af Danfoss, hvor de også arbejder i dag. Planlægningen blev udformet på grundlag af en kalkuleret vækst, hvor man regnede med, at Nordborg omkring 1990 ville have mellem 18.000 og 22.000 indbyggere. I dag har selve Nordborg by 8.000 indbyggere. At byen ikke er vokset til den størrelse, man havde regnet med, kan blandt andet aflæses af dens lange og smalle udformning, der vidner om, at der var kalkuleret med en kraftigere udbygning af byen, end virkeligheden kunne byde på.

Et andet eksempel på en by planlagt i nyere tid er Albertslund. Selv om Albertslund i det store perspektiv tager sig ud som en lille udbygning til det store København, er det faktisk en by der er planlagt og udbygget under ét. De bredere samfundsmæssige trends, og konteksten byen er opført, i kan aflæses i byens udformning. Da Albertslund i 1960'erne voksede fra et lille samfund på 3.000 indbyggere til i de næste årtier at have op imod 30.000 indbyggere, var det med eksperimenterende og udfordrende arkitektur og planlægning. Den tætte lave bebyggelse, som i overvejende grad findes i byen, var en klar reaktion mod de åbne og høje etagebyggerier, der ellers var karakteristisk for den tids byggeri af lejligheder. Det tætte lave byggeri tænkte også at kunne konkurrere med parcelhuset, der af nogen blev opfattet for individuelt og isolerende. Bebyggelser som fx Galgebakken i Albertslund er planlagt for at fremme interaktion mellem beboerne. Da Albertslund blev bygget, var Danmark præget af stor boligmangel, og da bortsaneringen af brokvartererne i København var i fuld gang, kom en del af tilflytterne naturligt nok herfra. Man kan altså sige, at der var en vis push-effekt væk fra indre København, samtidigt med, at Albertslund tilbød trygge rammer, gennemtænkt arkitektur og vigtigst af alt: en bolig.

Andre eksempler på nye byer fra samme periode er Ishøj, Farum og Værløse i Hovedstadsområdet og Solbjerg og Skjødstrup ved Århus.

Et nutidigt byprojekt, der endnu ikke er etableret, angår udbygningen af Lisbjergområdet nord for Århus<sup>2</sup>. I byen bor der nu omkring 900, men der kalkuleres med at byen, over de næste 25 år, skal vokse til mellem 10 og 20.000 indbyggere. Der planlægges en højere og tættere by end de kendte mere traditionelle forstæder til Århus. Byen er planlagt med et areal på 550 ha. Visionen er, at det skal være en by for alle, men målgrupperne for den nye by er endnu ikke defineret.

### Nye byer i andre europæiske lande

Byen *Cambourne* udgør i denne sammenhæng et interessant nyt eksempel på en ny by. Byen ligger 15 km vest for Cambridge i det sydlige England.



Ved ankomsten til Cambourne møder man først byens erhvervspark – til højre i billedet.



Boliger i Cambourne. Variation og kvalitet i byplan og arkitektur er prioriteret højt.

---

<sup>2</sup> Forslag til overordnet dispositionsplan for nyt byområde i Lisbjerg, [http://195.41.32.55/domino/SA/sasite.nsf/gifs/lisbjerg/\\$file/indledning.pdf](http://195.41.32.55/domino/SA/sasite.nsf/gifs/lisbjerg/$file/indledning.pdf)



Cambourne betragtes som en vigtig brik i udbygningen af hele Londonregionen i Sydengland. Den opføres i relation til Cambridge, men i en afstand der til dels skyldes stramme restriktioner vedrørende byggeri i og uden for byen. Cambourne rummer boliger og arbejdspladser i en region af England, hvor væksten er stor, og hvor behovet for nye boliger har været støt stigende i en lang årrække.



En række af landets største byggefirmaer, som fx Bovis Homes, står som bygherre på boligerne i Cambourne.

De første visionsprogrammer blev udarbejdet for 20 år siden, og det første spadestik blev taget i 1998. Cambourne er helt igennem planlagt som en by, og man håber hermed at undgå de fejl, som har ført til, at mange andre nye store bebyggelser fremstår som isolerede og uden personlighed<sup>3</sup>. Cambourne vil fuldt udbygget rumme 8.000 -10.000 indbyggere fordelt på ca. 3.300 husstande. Byen omfatter i alt 400 ha. Boligmassen er varieret og består af både enfamiliehuse, lejligheder og plejehjem. En del af boligerne er forbedret husstande med mindre indkomst i henhold den engelske planlovs bestemmelser om "affordable housing" (Planning Policy Guidance 3: Housing).

Boligerne i Cambourne er placeret i tre grupper. De omtales som selvstændige "landsbyer" og benævnes Lower, Upper og Great Cambourne, alle bebygget omkring åbne grønninger.

---

<sup>3</sup> Cambourne Life Magazine s. 7.



Erhvervsparken i Cambourne.

Umiddelbart syd for hovedindgangen til Cambourne er et område på ca. 20 ha udlagt som erhvervspark, og her har en række virksomheder inden for forskning og udvikling etableret sig. Området huser også en offentlig institution - South Cambridgeshire District Council – de regionale myndigheder.

I tilknytning til erhvervsparken er der opført et hotel, som drives af en af landets større hotelkæder.

Det er hensigten, at Cambourne til en vis grad skal være selvforsynende med hensyn til erhverv og service. Derfor er der også etableret en skole, børneinstitution, supermarked, en kirke og kirkegård, politi- og brandstation samt lægeklinik. Som traditionen foreskriver, er der indrettet en pub (public house) i et af områdets, ganske få oprindelige huse. De samlede jobmuligheder er vurderet til 5.000.

Ifølge en rundspørge i Cambourne<sup>4</sup> svarede 77% af de adspurgte nye indbyggere, at det gode overordnede design af byen havde spillet en nøglerolle for deres beslutning om at bo i Cambourne. Endvidere sagde 75% af de adspurgte, at de var begejstrede for at se Cambourne tage form som et vigtigt samfund i amtet Cambridgeshire. Her lader det altså til, at den fysiske udformning spiller en ikke ubetydelig rolle for, at folk tiltrækkes til området, og videre virker det også som om folk allerede nu til en vis grad føler en identitet knyttet til området. Der ligger i øjeblikket planer for en eventuel udvidelse af Cambourne med 1.559 boliger. Dette er dog ikke blevet vedtaget endnu, men det vidner umiddelbart om succes for Cambourne-projektet som helhed.

Irland har længe oplevet en kraftig økonomisk og demografisk vækst og et stort pres på boligmarkedet, især i Dublinområdet. Her blev der i 1960'erne udlagt fire nye byer i Dublin Amt, hvoraf tre: Blanchardstown, Lucan-Clondalkin og Tallaght, som i dag hver har ca. 50.000 indbyggere, blev realiseret. Disse byer er imidlertid ikke blevet en succes, da de lider under at ligge tæt på byen Dublin og at have for lidt lokal service.

I South Dublin County Development Plan fra 1998 blev der udlagt fire nye byer, hvor kun én, *Adamstown*, et område på 220 ha, 16 km syd for Dublin er kommet ind i en egentlig udviklingsfase. Arbejdet med infrastrukturen i

<sup>4</sup> Se Cambournes hjemmeside: [http://www.cambourne-uk.com/what\\_is\\_cambourne.html#](http://www.cambourne-uk.com/what_is_cambourne.html#)

Adamstown er påbegyndt i 2005, og det påregnes, at byen vil få 10.000 boliger i løbet af ca. 10 år. Byen ligger på Dublin – Kildarabanen og vil få sin egen togstation. Ambitionen er, at Adamstown skal have almindelige irske boliger, dvs. især rækkehuse, og kun i centeret vil bebyggelse op til max 5 etager blive tilladt. Man ønsker at undgå at få de dårlige erfaringer, som man har haft med de ovennævnte service-fattige nye byer i Dublinområdet. Hvad angår højhuse og etageboligbyggeri, så står særligt Ballymun - nu under omfattende byomdannelse - som det afskrækkende eksempel på, hvordan den nye by ikke skal være. Kritikere af projektet ser Adamstown som endnu et led i en konstant øget pendling og urbanisering af Dublin Amt og nærmeste områder, som bidrager til at skævvride landet. Presset på Dublinområdet har ledt til forslag om at decentralisere dele af den irske statsadministration. Et initiativ som møder stærk modstand.

### Livsstilsbosætning, 'lifestyle housing' og 'livsstil byer'

I den internationale debat om hvordan byer tiltrækker de mennesker, som kan sikre udvikling, vækst og kvalitet, bruges begreber som 'den kreative klasse', 'livsstil regioner', 'livsstil byer'. Tætheden af spændende pladser, cafeer, gallerier, modeforretninger, bohemer, bøsser, kunstnere, designere, frisører mv. ses som signaler, der indikerer den rigtige udvikling. Her peges der dog på, at forekomsten af de nævnte forhold alene er indikatorer, som viser, at en by skaber og udvikler kreative folk, at disse typer udvikles og trives netop her. Men fx gallerier og cafeer kan fx ikke implanteres, og dermed trække spændende og kreative folk og beboere til en by. Gode byer giver mulighed for, at beboerne kan forbedre deres levevilkår og deres økonomiske situation. Gode byer er enestående, hellige, sikre og travle. Stedet har ånd, stedet opleves som sikkert, stedet har en stor omsætning – et aktivt marked. Det handler ikke nødvendigvis om at 'gøre kur' til virksomheder, men om at tiltrække de rigtige folk og opfylde deres basale kulturelle, økonomiske og æstetiske behov, så de bliver, slår sig ned og skaber job til sig selv og andre.

Alt i alt er der et solidt grundlag for at sige, at et projekt som den nye by ved Store Rørbæk er af en karakter, som ikke finder mange forgængere i sin klasse. I et Storkøbenhavnsk perspektiv kan det opfattes som et skridt hen mod en mere komplet udbygning af Frederikssundfingern. På det lokale niveau antager projektet dog en mere unik karakter, da den nye by, set i forhold til Frederikssund Kommunes nuværende størrelse og indbyggertal, fuldt udbygget næsten kommer op på siden heraf. Det er en formuleret målsætning, at den nye by ved Store Rørbæk skal kunne rumme et bredt udsnit af befolkningen. Dette afspejles bl.a. af den varierede boligmasse der planlægges efter. Det er også hensigten, at en del af byens indbyggere skal kunne arbejde i lokalområdet, for at byen ikke i dagtimerne lades tilbage som en soveby uden liv.



# Litteratur og referenceliste

Adamstown mv., Irland

<http://www.adamstown.ie/> 20.10.05

<http://www.brl.ie/index.htm> 21.10.05

<http://www.infra.kth.se/SB/sp/forskning/index.html>

Byforum (2001). *Det danske boligmarked – udvikling i boligforsyning og boligønsker*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut og Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut.

Cambourne, UK:

<http://www.cambourne-uk.com/> 18.10.05

<http://www.cambridgeshirehorizons.co.uk/> 20.11.05

<http://www.scambs.gov.uk/Environment/Planning/Cambourne/> 20.11.05

The European Network for Housing Research

<http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/#> 22.11.05

Global:

Peter Gotsch and Michael Peterek. 2002. *New Settlements in the South – Urban Models for the 21 st. Century*.

<http://www.kas.de/upload/dokumente/megacities/NewsettlementsintheSouth.pdf> 22.11.05

Frederikssund Kommune (2004). *Ny by ved Store Rørbæk. Vision og program*. <http://www.nyby.frederikssund-kom.dk/index.php?ID=18&lang=da> 30.08.05

Pløger, J. (2002). *Den fragmentariske by og det gode byliv. Et essay*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

The Rocky Mountain Cities. How Can An Economy Thrive in a "Lifestyle" Region

<http://www.joelkotkin.com/Commentary/FutureofRMC.pdf>

Vestergaard, H. (2001a). *Boligpolitiske problemer og udfordringer: Interview med nøglepersoner på boligmarkedet (By og Byg Dokumentation 002)*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Vestergaard, H. (2001). *Motiver bag boligvalg og flytning - boligpræferencer i Danmark*. In *NBSS-seminar/IBF Bostads- och Urbanforskningskonferens 26.-28. september 2001, Gävle, Sverige*. Gävle. 2001.

Ærø, T. (2002), *Boligpræferencer, boligvalg og livsstil*. Statens Byggeforskningsinstitut, Hørsholm.

Ærø, T., Skifter Andersen, H., Suenson, V. (2005): *Bosætning i yderområder*. (SBI 2005:01) Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

# Bilag 1

## Spørgeramme fokusgruppeinterview

### 1) Interviewpersonernes baggrund og situation – kort fortalt.

Præsentationsrunde – 4 min til hver deltager

#### *Stikord*

Opvækst ▪ Bolig ▪ Bebyggelsestype ▪ Område ▪ Relationer  
Familiesituation ▪ Bopæl ▪ Arbejde ▪ Uddannelse

### 2) Temaer til fælles diskussion

#### 2.1) Nuværende boligsituation

##### *Bolig*

- Positive og negative forhold ved nuværende bolig
- Begrundelse for valg af nuværende bolig

##### *Stikord*

Bygningstype/Arkitektur ▪ Ejerform ▪ Boligudgifter ▪ Boligstørrelse ▪ Rumfordeling ▪ Køkken/Bad ▪ Installationer ▪ Energiforbrug ▪ Have ▪ Udsigt

##### **By- og boligområde**

- Positive og negative forhold ved nuværende boligområde
- By- og boligområdes betydning i nuværende boligsituation

##### *Stikord*

Bebyggelsestype (bygningers, gaders og pladsers arkitektur og tæthed) ▪ Fællesfaciliteter ▪ Rekreative anlæg(sport) ▪ Natur ▪ Trafiksikkerhed ▪ Kollektiv transport ▪ Parkering ▪ Offentlig service og institutioner ▪ Erhverv ▪ Butiksudbud ▪ Kulturelle tilbud ▪ Beboersammensætning ▪ Livsstile ▪ Hærværk/standard ▪ Omdømme ▪ Byliv

##### **Naboskab, engagement, deltagelse og foreningsliv**

- Engagement og deltagelse i lokalmiljøet

##### *Stikord*

Omgangsformer ▪ Naboskab ▪ Deltagelse ▪ Netværk ▪ Tryghed ▪ Demokrati / indflydelse ▪ Aktiviteter og fællesskab

#### 2.2) Drømme, ønsker og krav til fremtidens bolig og hverdagsliv

- Drømme bolig

##### *Stikord*

Boligtype / arkitektur ▪ Ejerform ▪ Boligudgifter ▪ Boligstørrelse ▪ Rumfordeling ▪ Køkken/bad ▪ Energiforbrug ▪ Have ▪ Udsigt ▪ Pendling ▪ Arbejde ▪ Institutioner ▪ Indkøb

- Drømme by- og boligområdet, Lokalmiljø

#### *Stikord*

Bebyggelsestype (bygningers, gaders og pladsers arkitektur og tæthed) ▪ Fællesfaciliteter ▪ Rekreative anlæg ▪ Natur ▪ Trafiksikkerhed ▪ Kollektiv transport ▪ Offentlig service/institutioner/skole ▪ Erhverv ▪ Butiksudbud ▪ Kulturelle tilbud ▪ Beboersammensætning ▪ Livsstile ▪ Tryghed ▪ Omdømme ▪ Indkøb

- Pioner i en ny by
- Hvilken rolle kunne det spille at være med i den nye by fra starten?
- Hvad kunne få dig til at flytte til den nye by?

#### *Stikord*

Lokalpolitik ▪ En ny start ▪ At være ildsjæl ▪ Nye måder at bo og arbejde på ▪ Økologi ▪ Bæredygtighed ▪ Plads og rum til alle ▪ Nye job og virksomheder ▪ Forbillede ▪ Den gode by ▪ Byliv ▪ Ankomsten til byen med tog eller bil ▪ Høj – tæt ▪ Byens centrum ▪ En central gade ▪ Et overdækket center ▪ Pladsen ▪ Omdømme

- 10 gode råd til det videre arbejde med at planlægge den nye by